

# **Sähköinen panttikirja lainsäädännössä ja käytännön toiminnassa**

**Karoliina Kasurinen**

**Pro gradu -tutkielma**

**Lapin yliopisto**

**Esineoikeus**

**2017**

## **Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Sähköinen panttikirja lainsäädännössä ja käytännön toiminnassa

Tekijä: Karoliina Kasurinen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Maisteritutkielma, esineoikeus

Työn laji: Tutkielma x Laudaturtyö \_\_\_ Lisensiaatintyö \_\_\_ Kirjallinen työ \_\_\_

Sivumäärä: X + 78

Vuosi: 2017

### **Tiivistelmä:**

Tutkielman tarkoitus on selvittää sähköisten panttikirjojen käyttöä, voimassa olevaa sekä uudistuvaa lainsäädäntöä apuna käyttäen. Tutkielmassa on myös empiirinen kyselytutkimus, jotta lainsäädännön lisäksi sähköisten panttikirjojen ja sähköisen asioinnin käytännön kokemukset toisivat erilaisen näkökulman niiden asemasta esineoikeudessa. Tutkielman merkitys on antaa näkemystä erityisesti sähköisten panttikirjojen käytön ja lainsäädännön toimivuuteen ja kehitystarpeisiin.

Tutkielmassa käydään läpi kiinnitysten ja kiinnitysrekisterin historiaa, sekä tehdään katsaus lainsäädäntöön ja kiinteistöjen sähköiseen asiointijärjestelmään (KVP, Kiinteistökaupan verkkopalvelu). Tämän lisäksi tutkielmassa pohditaan sähköisten panttikirjojen käyttöä panttauksen välineenä sekä miten kiinnityksiä voidaan hakea tällä hetkellä kirjallisella ja sähköisellä menettelyllä.

Sähköisiä panttikirjoja verrataan tutkielmassa sähköiseen kiinteistönluovutukseen ja vielä toistaiseksi olemassa oleviin kirjallisiin panttikirjoihin. Tämän lisäksi vertailupohjaa saadaan ruotsalaisesta ja englantilaisesta sähköisestä asioinnista ja sähköisistä panttikirjoista. Lopuksi tutkielmassa keskitytään digitalisaatioon, sidosryhmien osuuteen sähköisten panttikirjojen käytössä sekä lähitulevaisuuden lainsäädäntömuutoksiin.

Viimeisessä pääluvussa käydään läpi kyselytutkimus, joka tehtiin tuottamaan uutta käytännön tietoa tutkielmaan sähköisten panttikirjojen ja sähköisen asiointijärjestelmän kehitystarpeista ja hyvin toimivista kokonaisuuksista. Kysely kohdistettiin ensinnäkin kirjaamisviranomaisen, eli Maanmittauslaitoksen työntekijöille. Muita kohderyhmiä olivat satunnaisotannalla valitut pankkien ja kiinteistövälitysliikkeiden työntekijät. Kyselytutkimus suoritettiin verkkokyselyllä.

Asiasanat: Panttikirja, sähköinen, kiinnitys, panttaus, kiinteistönluovutus, kiinnitysrekisteri

# Sisällysluettelo

Kirjallisuuslähteet.....	V
Virallislähteet .....	VII
Internet-lähteet.....	VII
Oikeuskäytäntö .....	VIII
Lyhenneluettelo.....	IX
<b>1 JOHDANTO.....</b>	<b>1</b>
1.1 Tutkimuksen tausta ja tutkimusongelma .....	1
1.2 Tutkimuksen metodi ja rakenne.....	2
<b>2 KIINNITYKSET JA KIRJAAMINEN ENNEN JA NYT.....</b>	<b>4</b>
2.1 Kirjaamisen ja kiinteistörekisterin historia.....	4
2.2 Kehitys kirjallisista panttikirjoista sähköisiin panttikirjoihin .....	9
2.3 Sähköinen kiinteistönvaihdanta ja Kiinteistönkaupan verkkopalvelu (KVP) .....	13
<b>3 KIINNITYS JA KIINTEISTÖNKAUPPA KÄYTÄNNÖSSÄ .....</b>	<b>18</b>
3.1 Kiinnitykset ja kiinteistönluovutukset Kiinteistönkaupan verkkopalvelussa .....	18
3.2 Kiinnitykset ja kiinnityshakemukset.....	23
3.2.1 Kiinnityksen hakeminen.....	23
3.2.2 Sähköinen ja kirjallinen panttikirja.....	26
3.3 Sähköiset panttikirjat ja kiinteistönvaihdanta toisissa oikeusjärjestelmissä .....	31
3.3.1 Sähköiset panttikirjat Ruotsissa .....	31
3.3.2 Englannin sähköinen kiinteistöjärjestelmä.....	35
<b>4 SÄHKÖINEN PANTTI LAINSÄÄDÄNNÖN JA ERI TOIMIJOIDEN NÄKÖKULMASTA .....</b>	<b>39</b>
4.1 Sähköisen panttikirjan lainsäädännön tausta .....	39
4.2 Kirjallisten panttikirjojen muuttuminen sähköisiksi .....	41
4.3 Luotonantajat ja kiinteistönvälitysliikkeet sähköistämisen murroksessa .....	44
4.3.1 Luotonantajien siirtyminen sähköiseen asiointiin.....	44
4.3.2 Sähköinen kiinteistönvaihdannan vaikutus kiinteistönvälitysliikkeiden toimintaan	47
4.4 Sähköistyminen – uhka vai mahdollisuus? .....	49
4.4.1 Digitaalisuus ja sen haasteet.....	49
4.4.2 Sähköisten asiointijärjestelmien mahdollisuudet.....	53
<b>5 KYSELYTUTKIMUS SÄHKÖISISTÄ PANTTIKIRJOISTA.....</b>	<b>55</b>
5.1 Kyselyn tausta ja tutkimusmetodi.....	55
5.2 Kyselyn rakenne ja analyysi.....	57
5.2.1 Kyselyn taustakysymykset .....	57

<i>5.2.1.1 Vastaajan ammattiryhmä</i> .....	57
<i>5.2.1.2 Sähköisten panttikirjojen käyttö vastaajan työssä</i> .....	58
<b>5.2.2 Arvio sähköisten panttikirjojen osuudesta kaikista vahvistetuista kiinnityksistä</b> .....	<b>59</b>
<b>5.2.3 Sähköisistä panttikirjoista koetut hyödyt työssä</b> .....	<b>60</b>
<b>5.2.4 Sähköisten panttikirjojen käyttöön liittyvät ongelmat</b> .....	<b>64</b>
<b>5.2.5 Sähköiset panttikirjat ja Kiinteistönkaupan verkkopalvelu, sekä niiden kehitystarpeet</b> .....	<b>65</b>
<b>5.2.6 Käytössä olevien järjestelmien kehitystarpeet</b> .....	<b>66</b>
<b>5.2.7 Sähköinen vai kirjallinen panttikirja?</b> .....	<b>67</b>
<b>5.2.8 Kokemukset sähköisten panttikirjojen parissa työskentelystä</b> .....	<b>68</b>
<b>5.3 Kyselytutkimuksen yhteenveto</b> .....	<b>70</b>
<b>6 JOHTOPÄÄTÖKSET</b> .....	<b>72</b>
<b>Liite 1</b> .....	<b>76</b>

## Kirjallisuuslähteet

Fink, Arlene: The Survey Handbook. 2., painos. SAGE Publications Ltd 2003.

Dixon, Martin: The reform of property law and the Land Registration Act 2002: a risk assessment. Teoksessa Hudson, Alastair (toim.): New Perspectives on Property Law: Obligations and Restitution. Lontoo 2004.

Harpum, Charles: Property in an Electronic Age. Teoksessa Cooke, Elisabeth (toim.): Modern Studies in Property Law. Volume 1: Property 2000. Oxford – Portland Oregon 2001.

Havansi, Erkki: Kiinteistöpanttioikeus uuden maakaaren mukaan. 1., painos. Jyväskylä 1996.

Jensen, Ulf: Panträtt i fast egendom. 9., painos. Västerås 2012.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Hämeenlinna 2010.

Jokela, Marjut: Ei muotoa muodon eikä tekniikkaa tekniikan vuoksi. Teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. 1., painos. Jyväskylä 2005.

Karhu, Juha: Perusoikeusnäkökohtia esineoikeudellisista kollisionratkaisuperiaatteista. Teoksessa Kairinen, Martti – Iire, Tero (toim.): Varallisuus, vakuudet ja velkojat: Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. 1., painos. Porvoo 2012.

Kartio, Leena: Kiinteistökirjaaminen ja henkilötietojen suoja. Edilex, lakikirjasto 2012, s. 311-325.

Laine, Juha – Ponka, Ilja: Kirjallisen muodon täyttäminen sähköisesti. Defensor Legis 2001, s. 1028-1043.

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu: Ulosotto-oikeus I. Ulosottomenettely. 2., uudistettu painos. Viro 2014.

Mähönen, Juhani: Julkinen kaupanvahvistus – tarpeeton muotovaatimusko? Defensor Legis 2007, s. 216-238.

Mähönen, Jukka: Moniportaiseen arvopapereiden säilytykseen liittyvistä oikeudellisista ongelmista. Teoksessa Tepora, Jarno – Tulokas, Mikko – Vihervuori, Pekka (toim.): Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. 1., painos. Jyväskylä 2005.

Niemi, Matti Ilmari: Kiinteistönkauppa – havaintoja sääntelystä ja käytännöistä eräissä Euroopan maissa. Teoksessa Pekka Vihervuori – Mika Hemmo – Eva Tammi-Salminen (toim.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008. 1. painos. Jyväskylä 2008.

Niemi, Matti Ilmari: Kiinteän omaisuuden rekisteröinti Englannissa ja lainhuudatus Suomessa – vertailua ja havaintoja oikeusvaikutuksista. Lakimies 2014, s. 987-1005.

Niemi, Matti Ilmari: Kohti sähköistä kiinteistönkauppaa – kenen ehdoilla? Defensor Legis 2006, s. 885-899.

- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Liettua 2016.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä II. 2., uudistettu painos. Helsinki 2012.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä III. 1., painos. Juva 2010.
- Niemi, Matti Ilmari: The Public Trustworthiness of Land Registers in the Nordic Countries. Teoksessa Cooke, Elisabeth (toim.): Modern Studies in Property Law. Volume 1: Property 2000. Oxford – Portland Oregon 2001.
- O'Connor, Pamela: Registration of Title in England and Australia. Teoksessa Cooke, Elisabeth (toim.): Modern Studies in Property Law. Volume 2. Oxford – Portland Oregon 2003.
- Rautiala, Martti: Kiinnityksestä. 2., täydennetty painos. Vammala 1986.
- Rudanko, Matti: Pohjoismainen sopimusoikeusajattelu ja kansainvälistyvä sopimusoikeus. Lakimies 2014, s. 1006-1021.
- Salila, Jari: Lausunnot sähköistä kiinteistönvaihdantaa selvittävän toimikunnan loppumietinnöstä. Tiivistelmä. Oikeusministeriö, lausuntoja ja selvityksiä 2006:27. Helsinki 2006.
- Tammi-Salminen, Eva: Esinevakuusoikeuden perusteet. 1., painos. Liettua 2015.
- Tammi-Salminen, Eva: Eurooppalaistuva yksityisoikeus. Teoksessa Ojanen, Tuomas – Haapea, Arto (toim.): EU-oikeuden perusteita II – aineellisen EU-oikeuden aloja ja ulottuvuuksia. 2., uudistettu painos. Helsinki 2007.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuudet. 1., painos. Hämeenlinna 2009.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heikki: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Hämeenlinna 2010.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani: Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4., uudistettu painos. Jyväskylä 2003.
- Wuolijoki, Sakari: Pankin neuvontavastuu: varallisuusosoikeudellinen tutkimus pankin neuvonta- ja tiedonantovelvollisuuksista. 1., painos. Jyväskylä 2009.

## Virallislähteet

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994 vp)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa vp. (HE 17/2002 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi 146/2010 vp. (HE 146/2010 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi sähköistä kiinteistönkauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi 43/2013 vp. (HE 43/2013 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kaupanvahvistajista annetun lain 1 ja 2 §:n muuttamisesta 212/2013 vp. (HE 212/2013 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta 8/2016 vp. (HE 8/2016 vp)

Komiteamietintö 2006:1: Sähköistä kiinteistönvaihdontaa selvittävän toimikunnan loppumietintö

## Internet-lähteet

[http://mmm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/sahkoinen-asunto-osakerekisteri-hanke-asrekaasetettu](http://mmm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/sahkoinen-asunto-osakerekisteri-hanke-asrekaasetettu) (Katsottu 19.2.2017).

[http://www.helsinki.fi/oikeustiede/oppiaineet/kansainvalinen\\_yksityisoikeus/materiaali/OIKEUSVERTAILUN\\_PERUSTEET-Husa\\_2011.pdf](http://www.helsinki.fi/oikeustiede/oppiaineet/kansainvalinen_yksityisoikeus/materiaali/OIKEUSVERTAILUN_PERUSTEET-Husa_2011.pdf) (Katsottu 10.2.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/kiinteistokaupan-verkkopalvelu> (Katsottu 16.12.2016).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/kiinnitysasiat> (Katsottu 20.2.2017).

Maanmittauslaitoksen Kirjaamismenettelyn käsikirja, versio 9.1.2016:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn-kasikirja> (Päivittyyvä teos, katsottu 24.2.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/7439> (Katsottu 21.1.2017).

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/3d-kiinteistonmuodostaminen.mk-paivat\\_2015.paavo\\_haikio.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/3d-kiinteistonmuodostaminen.mk-paivat_2015.paavo_haikio.pdf) (Katsottu 26.2.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/kiinteistokaupan-verkkopalvelu-avautuu-111> (Katsottu 1.12.2016).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/01/organisaatiouudistus-muuttaa-maanmittauslaitosta-112014> (Katsottu 28.1.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2015/08/blogi-sahkoiset-panttikirjat-tulivat-jaadakseen> (Katsottu 21.1.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2015/09/kirjaamishakemusten-postitusosoitteet-muuttuvat-110> (Katsottu 28.1.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2016/02/asunto-osakerekisterin-valmistelukaynnistyy> (Katsottu 19.2.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2016/11/kiinteistokaupan-verkkopalvelustatulee-kiinteistovaihhdannan-palvelu-helmikuussa-2017> (Katsottu 14.11.2016).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2017/02/kiinteistokaupan-verkkopalveluun-parannuksia-92> (Katsottu 11.2.2017).

<http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/sahkoisen-asioinnin-kehittaminen> (Katsottu 5.2.2017).

<https://www.edilex.fi/uutiset/48564> (Katsottu 8.2.2017).

[https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions/mortgage\\_modification?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/mortgage_modification?locale=fi) (Katsottu 19.2.2017).

## **Oikeuskäytäntö**

### **Korkein oikeus:**

KKO 1967 II 25

KKO 1978 II 14

KKO 1997:125

KKO 1998:160

KKO 2016:73

### **Hovioikeus:**

Kouvolan hovioikeuden päätös 5.1.2012 4

### **Ruotsin korkein oikeus:**

NJA 1997 s. 612 (NJA 1997:104)



## Lyhenneluettelo

Asuntotietoasetus	Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130
AOJL	Laki arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta 14.12.2012/749
AOTL	Laki arvo-osuustileistä 17.5.1991/827
ASREK	Sähköinen asunto-osakerekisteri
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch 18.08.1896, Saksa
Ds	Departmentsserien
HE	Hallituksen esitys
JB	Jordbalken 17.12.1970 nr 994, Ruotsi
KiinA	Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9.11.1868/32
KirjRekL	Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27.3.1987/353
KK	Kauppakaari 31.12.1734/3
KKO	Korkein oikeus
KM	Komiteanmietintö
KSL	Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
KVP	Kiinteistökaupan verkkopalvelu
KiintVälL	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075
LRA	The Land Registration Act 2002
Luottolaitoslaki	Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MML	Maanmittauslaitos
NJA	Nytt juridiskt arkiv
PK	Perintökaari 5.2.1965/40
PbrL	Lag (1994:448) om pantbrevsregister

RL	Rikoslaki 19.12.1889/39
SAL	Laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista 7.8.2009/617
SAVL	Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 24.1.2003/13
SähköVL	Laki sähköisen viestinnän ja automaattisen tietojenkäsittelyn käyttämisestä yleisissä tuomioistuimissa 28.6.1993/594
VMK	Maakaari, vanha maakaari 31.12.1734/1 (kumottu)
VML	Valtion maksuperustelaki 21.2.1992/150

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen tausta ja tutkimusongelma

Tutkielman tavoitteena on selvittää sähköisten panttikirjojen oikeudellista asemaa ja käyttöä vakuustoiminnassa. Selvitystyössä keskitytään lainsäädäntöön ja esitöihin, sekä sähköisiä panttikirjoja vertaillaan tutkielmassa myös vielä tällä hetkellä voimassa oleviin kirjallisiin panttikirjoihin. Sähköisten panttikirjojen käyttöä tutkitaan lainsäädännön lisäksi luomallani kyselytutkimuksella, johon ovat vastanneet niiden parissa työskentelevät ammattilaiset. Sähköisiä panttikirjoja ei voi tutkia kattavasti tutkimatta kiinteistöoikeuksien kirjaamisjärjestelmään kuuluvaa sähköistä asiointijärjestelmää kiinteistökaupan verkkopalvelua (KVP), joka otettiin käyttöön Maanmittauslaitoksessa marraskuussa 2013.<sup>1</sup> Sähköinen asiointijärjestelmä, sähköinen kiinteistönvaihdanta ja kirjaaminen ovat keskeisiä teemoja, joita käydään läpi, mutta tutkielman pääteema on sähköiset panttikirjat ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Tällä hetkellä sähköiset panttikirjat ovat erityisesti muutoksen paineen alla, eikä niitä ole vielä tutkittu paljon, joten tutkimus niiden käyttämisestä ja asemasta on sopiva kokonaisuus tämän laajuiseen tutkielmaan.

Sähköinen panttikirja vakuusvälineenä tuli kirjallisen panttikirjan rinnalle samalla, kun KVP, eli sähköinen asiointijärjestelmä, otettiin käyttöön. KVP:ssa on mahdollista tehdä sähköisiä kiinteistönluovutuksia ja hakea omistamilleen kiinteistöille kiinnityksiä, joita on toistaiseksi mahdollista hakea sekä sähköisinä että kirjallisina versioina. Sähköisessä asiointijärjestelmässä tehdyt hakemukset ja luovutukset tulevat automaattisesti vireille kirjaamisviranomaisen kirjaamisjärjestelmään. Sähköisen asioinnin lisäksi kirjallinen haku- ja luovutusmenetelmät ovat edelleen käytössä, joten kirjallista menettelyä käydään tässä tutkielmassa läpi. Tämän lisäksi vertailupohjaa haetaan muiden valtioiden sähköisistä asiointijärjestelmistä ja sähköisistä panttikirjoista.

Sähköisen kiinteistökaupankäynnin käyttöönoton tarkoituksena on ollut se, että kevennetty kiinteistön luovutusmenetelmä ja kiinnitysten sähköinen muoto tuo kansalaisille lisää vaihtoehtoja ja mahdollisesti nopeuttaa toimintaa<sup>2</sup>. Sähköisen kaupankäynnin käyttö ei ole kuitenkaan lisääntynyt niin paljon kuin lainsäätäjät alun perin suunnitteli, joten se ei ole kokonaan toteuttanut tarkoitustaan ensimmäisten kolmen vuoden käyttöaikana.

---

<sup>1</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/kiinteistokaupan-verkkopalvelu-avautuu-111>.

<sup>2</sup> He 146/2010, s. 1.

Sähköiset kiinnitykset ovat lisääntyneet nopeammin kuin sähköiset kiinteistönluovutukset. Siirtyminen sähköiseen menettelyyn on ollut pitkä prosessi ja vielä on paljon kehitettävää, jotta voitaisiin käyttää pelkästään sähköisiä järjestelmiä kiinteistönkauppaan ja kiinnittämiseen.

Sähköinen kiinteistönvaihdanta ja sähköiset panttikirjat ovat melko uusia osa-alueita esineoikeudessa, joten niistä ei ole vielä paljon oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöä. Tämän vuoksi niihin mahdollisesti liittyvistä ongelmista tai riidoista ei ole merkittävästi saatavilla kirjallista tietoa. Koska tutkielman aiheesta on niin vähän kirjallisuutta, halusin tehdä empiirisen tutkimuksen kyselyn muodossa, jotta tutkielmaan tulisi oikeudellisten asioiden lisäksi käytännön kokemusta ja sähköisten järjestelmien käyttäjien arvioita. Kyselyn avulla tutkielmaan saadaan toisenlaista näkökulmaa sähköisten panttikirjojen ja sähköisen kiinteistönvaihdannan käyttämisestä ja muutoksen onnistumisesta. Empiirinen tutkimus sopii menetelmäksi hyvin, koska sen voi tehdä laajalle ryhmälle ja sen avulla voi selvittää käytännönläheisiä puolia oikeudenalasta, joka on tarkasti säädeltyä.

## 1.2 Tutkimuksen metodi ja rakenne

Kiinnostus sähköisiin panttikirjoihin ja asiointijärjestelmiin perustuu työhistoriaani Maanmittauslaitoksen kirjaamissihteerinä. Sen perusteella pystyin suunnittelemaan hyvin, minkälaisille tahoille kyselyn voisi lähettää, jotta tulokset kattaisivat mahdollisimman monenlaisia käyttäjiä. Kyselyn keskeiset vastaajaryhmät olivat Maanmittauslaitoksen, pankkien ja kiinteistönvälitysliikkeiden työntekijät. Vastaajaryhmistä rajattiin pois sähköisten asiointijärjestelmien ja sähköisten kiinnitysten varsinaiset käyttäjät, eli kiinteistön omistajat ja kiinnittäjät, koska niin laajan tutkimuksen tekeminen ei ole tässä vaiheessa mahdollista. Tutkimuksen vastaajia on kuitenkin laajasti ammattimaisesti käyttävien joukosta, ja heidän kokemuksensa ovat tärkeitä, kun arvioidaan, ovatko järjestelmät tehty onnistuneesti ja mitä kehitettävää voisi olla. Kolme päävastaajaryhmää tuo erilaisia näkökulmia tutkimuksen kohteeseen, joten heidän antamansa vastaukset voivat tarjota monenlaisia kokemuksia kyselyn tuloksiin.

Tutkielman rakenne etenee kiinnitysten ja kirjaamisjärjestelmien historian ja nykyhetken kautta tulevien muutosten pohdintaan. Toisessa luvussa käydään läpi kiinnityksen ja kiinnitysrekisterin historiaa, ja miten kiinnitysjärjestelmä on muotoutunut vuosikymmenten aikana. Lisäksi historian yhteydessä sivutaan muutosta, jolla kiinteistöjärjestelmistä on tullut sähköisiä ja miten käytännön toiminta on muuttunut aikojen saatossa.

Historian tuntemus auttaa ymmärtämään, miten kehitys on johtanut sähköisen kiinteistökaupan asiointijärjestelmän käyttöönottoon.

Kolmannen luvun alussa tutustutaan KVP:n käyttämiseen ja siihen, miten kiinteistöjä voi luovuttaa sähköisesti ja millä eri tavoilla kiinnityksiä voidaan hakea. Toiseksi luvussa keskitytään tämänhetkiseen sähköisten ja kirjallisten panttikirjojen tilanteeseen. Tämän lisäksi käydään läpi kirjallisen ja sähköisen asioinnin menettelytapoja. Luvun lopussa on myös vertaileva katsaus Englannissa ja Ruotsissa käytettävistä sähköisistä panttikirjoista ja kehittelystä sähköisestä kirjaamisjärjestelmästä.

Neljännessä luvussa käydään läpi tarkemmin sähköisten kiinnitysten lähitulevaisuuden uudistuksia ja pohditaan myös sähköisten järjestelmiin liittyviä turvallisuutta, uhkia ja mahdollisuuksia. Uudistus, jota erityisesti käydään läpi, on vuonna 2017 voimaantuleva muutos sähköisten kiinnitysten vahvistamisesta<sup>3</sup>. Lisäksi luvun lopussa pohditaan muiden viranomaisten ja toimijoiden toiminnan ja palveluiden siirtymistä enenevässä määrin sähköiseen menettelyyn, ja sitä, ovatko sähköiset järjestelmät toimivia vai liittykö sähköiseen toimintaan hyötyjen lisäksi esimerkiksi turvallisuusuhkia.

Viidennen luvun alussa tutkielmaan kehitellyn kyselytutkimuksen tausta ja yksityiskohdat esitellään tarkemmin. Tämän lisäksi luvussa esitellään kaikki kyselyssä esitetyt kysymykset ja analysoidaan niihin annettuja vastauksia. Osa vastauksista on myös esitetty diagrammien, jotka esitetään vastaavien kysymysten yhteydessä, avulla. Luvun lopussa on yhteenveto kyselyn onnistumisesta ja tutkimuksesta saatujen vastauksista tehtäviä johtopäätöksiä. Kyselyssä käytetty kyselylomake löytyy tämän tutkielman liitteistä (liite 1). Viimeinen luku käsittelee tutkielman yleisiä johtopäätöksiä.

---

<sup>3</sup> HE 8/2016: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta.

# 2 KIINNITYKSET JA KIRJAAMINEN ENNEN JA NYT

## 2.1 Kirjaamisen ja kiinteistörekisterin historia

Kiinteistöön liittyvä kirjaaminen tarkoittaa käytännössä rekisteröintiä, joka perustuu asioiden tutkintaan. Kirjaamisella on tiettyjä oikeusvaikutuksia, koska merkintä on tehty yleensä hakemuksen perusteella ja hakemuksen tutkinnan jälkeen. Kiinteistökirjaaminen liittyy erityisesti maa- ja vesialueisiin kuuluvien oikeuksien rekisteröintiä lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin, jota kutsutaan lyhyemmin kirjaamisrekisteriksi. Kirjaamisrekisteri ei ole sama asia kuin kiinteistörekisteri, sillä kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistötoimituksiin liittyviä muutoksia, eli esimerkiksi muutokset kiinteistöyksiköiden maa-aloihin tai rajoihin. Kirjaamisrekisteriin merkitään kiinteistöyksiköihin liittyvät oikeudet, kuten omistus- ja rasitusoikeudet.<sup>4</sup>

Kiinteistökirjaamisella tutkitaan kiinteistöjen haltijoiden omistusoikeuksien laillisuus ja kirjattuun merkintään liittyy myös vaikutuksia, joilla selviää myös sivullissuhteiden tila, kun oikeudenhaltija tai toimi näkyy kiinteistön rekisteristä. Laillisuuskontrolliin kuuluu pätevytyminen, sillä rekisterimerkintä voi mahdollisesti pätevöittää virheellisiä saantoja ja kaksoisluovutustilanteissa<sup>5</sup> sekundus voi saada lain mukaan etusijan kirjaamalla saantonsa ennen primusta (MK 13:3 §). Jos rekisteriin kirjataan esimerkiksi muodoltaan virheellisen luovutuksen perusteella lainhuuto, voi tuon lainhuudon kirjaaminen pätevöittää saannon.<sup>6</sup> Maakaaren 13 luvun 1 §:ssä säädetään:

*Saantokirjan muotovirheeseen ei saa vedota sen jälkeen, kun saantokirjan perusteella on myönnetty lainhuuto tai lainhuutohakemus on jätetty lepäämään.*

Käytännössä tämä tarkoittaa siis sitä, että vaikka kiinteistön luovutuksen saantokirja on ollut muodoltaan virheellinen, ei lainhuudon merkitsemisen jälkeen voi vedota virheel-

---

<sup>4</sup> Niemi 2012, s. 1.

<sup>5</sup> Kaksoisluovutustilanteissa aikaprioriteettiperiaatteen mukaan aiempi luovutuksensaaja on primus ja jälkimmäinen sekundus. Sekundus voi voittaa kollision takautuvassa sivullissuhteessa, jos sekundus kirjaa saantonsa ennen primusta ja on vilpittömässä mielessä.

<sup>6</sup> Niemi 2012, s. 1.

liseen saantokirjaan. Kiinteistöpanntioikeuden näkökulmasta kiinnityksen kirjaaminen rekisteriin on panttioikeuden perustamista edeltävä pakollinen toimenpide.<sup>7</sup>

Kiinteistöihin liittyviä oikeuksia, kiinnityksiä ja niiden muutoksia ei ole kuitenkaan alusta saakka kirjattu rekistereihin, vaan käytössä on ollut vaihtelevia menetelmiä tiedon tallentamiseksi. Nykyisen kiinteistörekisterin virkaa toimitti alioikeuksissa ylläpidetty pöytäkirjaaminen. Kiinteistöihin liittyvät kirjaamiset olivat muiden oikeuksien käsitteilyn tavoin käräjämenettelyä, eikä kiinteistöihin liittyviä kirjauksia merkitty mihinkään yhteiseen rekisteriin.<sup>8</sup> Ennen kuin laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (KirjRekL) tuli voimaan, hakemusmenettely alioikeuksissa oli käytännössä suullista. Hakija esitti asiansa suullisesti ja toimitti itse tai asiamiehen välityksellä hakemusasiakirjat alioikeuden kansliaan. Jos asiakirjat olivat puutteellisia, asia saatettiin palauttaa hakijalle ilman asian vireilletuloa.<sup>9</sup>

Lainhuutorekisterin pito alkoi vuoden 1930 lainhuudatuslain voimaantulon jälkeen ja kiinnitysrekisteri tuli voimaan vasta vuonna 1955. Aikaisemmin kauppakirja oli tehty muotosäännösten mukaisesti, jos paikalla oli kaksi todistajaa, mutta vuonna 1933 kiinteistönvaihdamman muotosäännökseksi säädettiin vaatimus kaupanvahvistajan vahvistamasta luovutuksesta<sup>10</sup>. Tarkoitus oli muuttaa kirjaamisjärjestelmää modernimmaksi jo 1800-luvun lopulla ja esikuvaksi kaavailtiin Saksan yleistä siviililakia (BGB). Alkuajan rekisterit eivät kuitenkaan olleet erityisen tarkkoja tai edes virallisia. Vasta vuoden 1987 jälkeen, kun lakia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä<sup>11</sup> ryhdyttiin noudattamaan. Uudistuksen myötä ensimmäinen muutos oli, että lainhuuto- ja kiinnitystietoja alettiin koota valtakunnalliseksi ja yhtenäiseksi rekisteriksi.<sup>12</sup> Koska KTJ:n tehtävä on oikeiden ja ajantasaisten tietojen tarjoaminen, yhtenäisen rekisterin toteuttaminen oli tärkeä edellytys kiinteistön kaupan ja oikeustoimien luotettavalle toimittamiselle.<sup>13</sup>

Toinen merkittävä muutos oli kiinteistörekisterin siirtyminen sähköiseen eli digitaaliseen muotoon. Uudistuksen myötä sekä kiinteistöyksiköiden rekisteri että kiinteistöoikeudellinen rekisteri sähköistettiin samaan aikaan. Kiinteistörekistereiden digitalisaatio

---

<sup>7</sup> Niemi 2012, s. 1-3.

<sup>8</sup> Niemi 2012, s. 87-89.

<sup>9</sup> Niemi 2012, s. 62-65.

<sup>10</sup> Mähönen 2007, s. 216 ja Laki maakaaren 1 luvun muuttamisesta 9.6.1933/198 (VMK) 2 §: *Kauppa, vaihto ja lahja on tehtävä kirjallisesti, ja pantakoon luovutuksen perustuksena olevat ehdot kirjaan, jonka julkinen kaupanvahvistaja kutsumansa todistajan kanssa todistaa oikeaksi.*

<sup>11</sup> KirjRekL 353/1987, kumottu lailla 584/2009.

<sup>12</sup> Niemi 2012, s. 62-65.

<sup>13</sup> Jokela 2005, s. 125.

suoritettiin loppuun lähes kokonaan ennen vuotta 1995.<sup>14</sup> Kolmas ja ehkä merkittävin muutos uudistuksen myötä oli kirjaamisen muuttuminen aikaisemmasta pöytäkirjaamisesta yksinkertaisempaan menetelmään. KirjRekL 7 §:ssä säädettiin, että lainhuuto annetaan ja kiinnitys myönnetään merkitsemällä asian ratkaisu rekisteriin ja että kyseisen asian ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Uuden säännösten perusteella kirjaamisasioista ei tarvinnut enää tehdä erillistä päätöstä ja merkitä päätöstä pöytäkirjaan, vaan tämän jälkeen pelkkä rekisteröinti riitti annetun päätöksen ilmentämiseen.<sup>15</sup>

Ennen muuttumistaan nykyiseen muotoonsa kirjaamisjärjestelmä koki muutoksia 1990-luvulla, kun maakaari tuli voimaan 1.1.1997. Tämä kirjaamisjärjestelmän muutos oli niin merkittävä, että Suomi siirtyi kerralla vanhanaikaisesta menettelystä kirjaamisasioiden kansainväliseen kärkeen. Kirjaamisrekisteristä tuli julkiseen luotettavuuteen perustuva ja valtion vastuulla toimiva kokonaisuus, joka toimii tietojenkäsittelyn avulla rekisterimerkintöinä. Tuolloin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri oli ensimmäistä kertaa aito ja alkuperäinen vain sähköisessä muodossa. Uudistuksen mahdollisti erityisesti se, että käräjäoikeuksien kansliaväki oli siirtänyt mittavan kiinteistötietoaaineiston tallentamalla ne arkistoista sähköiseen järjestelmään.<sup>16</sup>

Kirjaamisjärjestelmän uudistukseen liittyi myös yhteys muihin rekistereihin ja kirjaamisjärjestelmä on tullut alusta asti osaksi perusrekisterijärjestelmää. Yhteys toisiin rekistereihin on vähentänyt lainhuudon ja kiinnitysten hakemiseen liittyviä vaatimuksia asiakirjojen toimittamisesta. Lainhuudon ja kiinnityksen hakijan ei ole tämän jälkeen tarvinnut toimittaa selvityksiä kirjaamisviranomaiselle, mikä on tietenkin osaltaan nopeuttanut hakemusasioiden käsittelyä. Kirjaamisviranomaisen on hakemuksia käsitellessään viran puolesta velvollisuus selvittää käytössään olevista rekistereistä saatavat tiedot (MK 6:4 §).<sup>17</sup>

Kirjaamisjärjestelmän uudistusten lisäksi kiinteistöihin liittyvät kirjaukset siirtyivät kokonaan pois käräjäoikeuksista ja tehtävä siirtyi Maanmittauslaitokselle vuonna 2010. Samalla lainsäädäntöä muutettiin kaupanvahvistajien määräämisestä ja valvonnasta, kun kirjaamistehtävät siirtyivät eri kirjaamisviranomaisen alaisuuteen.<sup>18</sup> Koska muutos pöytäkirjaamisesta ja sekalaisista menettelytavoista sähköiseen ja valtakunnalliseen rekiste-

<sup>14</sup> KirjRekL 26 § ja HE 1986:191 s. 1 ja 25.

<sup>15</sup> Niemi 2012, s. 63-65.

<sup>16</sup> Jokela 2005, s. 125-126.

<sup>17</sup> Jokela 2005, s. 125-127.

<sup>18</sup> Tepora ym. 2010, s.57-59.



riin kesti niin kauan, samaan aikaan alkoi myös seuraavien kehitysvaiheiden suunnittelu, jotka ovat sittemmin johtaneet erittäin modernin järjestelmän käyttöönottoon.<sup>19</sup>

Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyivät siis muutama vuosi sitten lopullisesti pois käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokseen<sup>20</sup>. Tuolloin kirjaamishakemukset toimitettiin Maanmittauslaitoksen aluetoimistoihin, eli alueellisesti toimivaltaiselle maanmittaustoimistolle<sup>21</sup>. Nykyisin ei tarvitse valita toimivaltaista kirjaamisviranomaista kiinteistön sijainnin perusteella, sillä minkä tahansa alueen maanmittaustoimistoon on voinut toimittaa kirjaamishakemuksen Maanmittauslaitoksen organisaatiomuutoksen jälkeen. MML:n organisaatiomuutos tuli voimaan 1.1.2014 ja tässä yhteydessä alueellisten maanmittaustoimistojen toiminnasta tuli valtakunnallista, mikä tarkoittaa sitä, että minkä tahansa alueen kirjaamissihteerit ja –lakimiehet voivat ratkaista kaikkien Suomen alueiden kiinteistöihin liittyviä kirjaamishakemuksia. Sen lisäksi kirjaamishakemukset voi toimittaa postitse keskitetysti Maanmittauslaitoksen kirjaamisasioiden kahteen toimipisteeseen.<sup>22</sup>

Kirjaamisasioiden siirtyminen käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokselle ja sen jälkeen tapahtunut muutos kirjaamisjärjestelmässä sekä kiinteistökaupassa ovat tapahtuneet pitkällä aikavälillä ja muutos on ollut ajoittain melko hidasta. Hitaasti muuttuvat kiinteistösäännöt johtuvat luultavasti siitä syystä, että kiinteän omaisuuden luovutuksia halutaan seurata viranomaisten toimesta ja suomalaiset arvostavat virallista valvontaa niin tärkeän omaisuuden vaihdon yhteydessä. Vaikka muutos on ollut välillä hidasta, nyt viimeisten vuosien aikana kehitys on johtanut sähköisen kiinteistönvaihdannan tarkkaan suunnitteluun ja vajaa kolme vuotta sitten tapahtuneeseen järjestelmän käyttöönottoon<sup>23</sup>.

Monet järjestelmät ovat muuttuneet viime vuosikymmenten aikana sähköisesti käytettäviksi eri syistä. Sähköistymisen seurauksena myös kiinteistönvaihdanta ja kiinnitykset ovat muuttumassa nopealla vauhdilla sähköisiksi. Sähköisiä kiinnitys- ja lainhuutohakemuksia on voinut lähettää esimerkiksi sähköpostin välityksellä Maanmittauslaitokselle jo vuosien ajan, ja tämä käytäntö on yleistynyt. Muutoksia on tullut myös muuhun kirjaamiseen. Lainhuutohakemusten liitteiksi ei ole enää vuosiin tarvinnut liittää alkuperäistä saantokirjaa, jos luovutus on saatavilla kaupanvahvistajan omasta järjestelmästä.

<sup>19</sup> Niemi 2012, s- 63-65.

<sup>20</sup> Maakaari (540/1995) 5 luvun 2.1 §: ”Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.”

<sup>21</sup> Niemi 2012, s. 87-89.

<sup>22</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/01/organisaatiouudistus-muuttaa-maanmittauslaitosta-112014>.

<sup>23</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/kiinteistokaupan-verkkopalvelu-avautuu-111>.

Tämän lisäksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä järjestelmässä voi tehdä kiinteistöluovutuksia ja hakea kiinnityksiä ja niiden siirtoja.

Kiinnityksien osalta on tullut uutena asiana käyttöön sähköiset panttikirjat kirjallisten panttikirjojen rinnalle. Käytännössä juuri kiinnityshakemukset ovat sähköisinä käteviä ja nopeita, koska yleensä kiinnityshakemuksen liitteeksi ei tarvitse toimittaa muita asiakirjoja ja käsittelyn perusteeksi tulee ainoastaan kiinnityshakemus. Tällöin kirjaamisviranomaiselta jää pois turhat välivaiheet, ja he voivat käsitellä asian pelkästään sähköisesti. Silti Maanmittauslaitokselle tulee edelleen paljon hakemuksia paperisena, ja viireilletulon jälkeen asiakirjat joudutaan muuttamaan sähköisiksi versioiksi kirjaamisjärjestelmään.

Aina kirjaamishakemusten tekeminen ei ole kuitenkaan ollut niin yksinkertaista. Kirjaamisella, kiinnitysrekisterillä ja kiinnityksillä on ollut pitkä ja monimutkainen historia, jota on vasta viime aikoina saatu tuotua nykypäivään ja sähköisten menetelmien piiriin. Aikaisemmin menetelmät ovat olleet esimerkiksi käräjäoikeuksien tuomareiden itsenäisesti ylläpitämiä päiväkirjamaisia rekistereitä, joiden tietoihin ei ollut muilla pääsyä<sup>24</sup>. Tällainen toiminta ei ollut varsinaisesti julkisesti luotettavaa, koska ei voitu tarkasti tietää, mitä kyseinen tuomari oli päiväkirjaansa merkinnyt, tai oliko jotain jäänyt kirjaamatta.

Vasta yhtenäisen rekisterin luominen toi kiinteistöjen tiedot ajantasaisiksi ja kaikkien kirjaamisviranomaisten saataville ja sai julkisen luotettavuuden kiinteistötiedoille. Yhtenäisen rekisterin perustamisen esikuvana oli saksalainen lainsäädäntö, mutta Suomessa kehitys kesti todella pitkään esikuvansa aloittaessa muutokset jo 1800-luvun lopulla. Suomi oli tuolloin vielä autonomisena alueena Venäjän vallan alla ja voimassa oleva kiinteistölainsäädäntö oli perua vielä kauempaa historiasta, eli ajalta, kun Suomi oli Ruotsin vallan alla ennen vuotta 1809. Itsenäistymisen jälkeen Suomi pystyi säätämään itse lakinsa, mutta kehitys oli hidasta, kun Suomi joutui käymään läpi sotia, ja itsenäisyytensä vahvistavia toimenpiteitä piti tehdä pitkään. Vihdoin 1900-luvun lopulla oli hyvä aika uudistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, josta tuli heti yksi moderneimmista rekistereistä digitaalisen muotonsa ansiosta.<sup>25</sup>

Suomessa olisi teknisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriuudistuksen myötä ollut mahdollista melko nopeasti siirtyä sähköisen asiointijärjestelmän ja sähköisten kiinnitysten

---

<sup>24</sup> Havansi 1996, s. 9.

<sup>25</sup> Niemi 2000, s. 329-331.

käyttöön, mutta se tapahtui vasta paljon myöhemmin.<sup>26</sup> Paineita sähköisen asioinnin edistämiseen tuli myös naapurivaltioistamme, sillä Ruotsissa sähköiset panttikirjat ovat olleet käytössä jo 1990-luvulta<sup>27</sup> lähtien kirjallisten panttikirjojen ohella. Vaikka Suomessa on ollut lähestulkoon samanlaiset valmiudet kuin Ruotsissa sähköisten panttikirjojen käyttämiseen, ne otettiin käyttöön Suomessa vasta vuoden 2013 lopulla. Ruotsissa on ollut käytössä kahdenlaisia panttikirjoja vuosien ajan, vaikka kahden erilaisen kiinnitysjärjestelmän ylläpitäminen on monimutkaista.<sup>28</sup> Suomessa taas on alettu edistää pelkkien sähköisten panttikirjojen käyttöä heti muutaman vuoden kuluttua niiden käyttöönotosta. Tarkoituksena on siis lopettaa kirjallisten panttikirjojen käyttö parin seuraavan vuoden aikana kokonaan, jotta järjestelmä olisi yhtenäinen mahdollisimman nopeasti. Ruotsissa kahden panttikirjamuodon käyttäminen on onnistunut jo yli 20 vuotta.

## 2.2 Kehitys kirjallisista panttikirjoista sähköisiin panttikirjoihin

Kiinnityksiin liittyvää lainsäädäntöä on ollut olemassa Suomessa jo pitkään, aina 1700-luvulta lähtien. Vuonna 1734 säädetty kiinteistöpanntilainsäädäntö oli pysynyt voimassa yli sata vuotta, kunnes uutta lainsäädäntöä syntyi vuonna 1868 KiinA:n muodossa. Aikaisempi lainsäädäntö ei muuttunut merkittävästi, mutta uutuutena KiinA 21 §:ään tuli kiinteistön omistajalle oikeus hakea kiinnitystä. Tätä aikaisemmin vain velkojalla oli oikeus hakea kiinnitystä todellisen saamisen vakuudeksi.<sup>29</sup>

1930-luvulla vakuuskäytäntö muuttui siten, että kiinnitys ei enää välttämättä liittynyt todelliseen saamiseen, vaan tietylle rahasummalle luotu haltijavelkakirja, joka oli niin sanotusti panttivelkakirja, ei summaltaan vastannut edes saamisen suuruutta. Velan todelliset kulut ja ehdot kirjattiin käärevelkakirjaan, joka oli taas erillinen asiakirja panttivelkakirjasta. Tuplasti tehtyjä asiakirjoja vahvistettiin useiden vuosikymmenten ajan, mutta lainsäädännössä siitä ei ollut mitään tietoa.<sup>30</sup> Monen erillisen asiakirjan pyörittely ei ollut tehokas tapa hoitaa vakuusasioita, joten muutosta tarvittiin. Vaikka tässä kahden

<sup>26</sup> Jokela 2005, s. 125-127.

<sup>27</sup> PbrL (1994:448).

<sup>28</sup> JB 6:1 §: *Ägare av en fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning). Bevis om inteckningen kallas pantbrev. Ett pantbrev utfärdas antingen i skriftlig form (skriftligt pantbrev) eller genom registrering i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister (datapantbrev).*

<sup>29</sup> Havansi 1996, s. 17.

<sup>30</sup> Havansi 1996, s. 4-9.

erillisen asiakirjan toiminnassa panttikirjaa nimettiin panttivelkakirjaksi, se ei kuitenkaan ole velkakirja, vaan panttikirja annetaan merkiksi vakuuden suuruudesta.<sup>31</sup>

Vasta vuonna 1955 syntyi asetukset kiinnitysrekisteristä ja rasiustodistuksista, jonka jälkeen kiinteistökohtaisesti on voitu antaa luotettava rasiustodistus voimassa olevista kiinnityksistä. Ennen hetkeä kiinnitysasiat ovat olleet pöytäkirjamerkintöjä, mikä on tarkoittanut sitä, että luotettavuus ja kattavuus ovat kärsineet. Tuomarit ylläpitivät omia rekistereitään epävirallisesti kiinnityskatekismuksina, ja he myivät rekisterinsä seuraajilleen, kun he itse jäivät virastaan eläkkeelle.<sup>32</sup> Tällaisessa menettelyssä ei ole todennäköisesti pystytty varmistamaan kaikkien tietojen paikkansapitävyyttä täydellisesti, koska tiedot on jouduttu ostamaan edelliseltä rekisterinpitäjältä. Ostajan on luultavasti vain täytynyt luottaa siihen, että ostettua rekisteriä on ylläpidetty huolellisesti ja kaikki tiedot on merkitty rekisteriin oikein.

Ongelmia on jo ennen kiinnitysrekisterin perustamista voinut syntyä kiinnitystietojen uudistamisen yhteydessä. Eräässä tapauksessa kiinnitys oli vahvistettu väärin ja se huomattiin vasta uudistamisvaiheessa. Asia jouduttiin ratkaisemaan korkeimmassa oikeudessa, kun tutkittiin, oliko virheellisesti vahvistettu kiinnitys mitätön vai oliko sitä uudistuksessa noudatettava.<sup>33</sup>

**KKO 1967 II 25:** *Kihlakunnantuomari oli arkistokäsittelyssä uudistanut tilaan vahvistetun kiinnityksen, vaikka tila sitä ennen oli kunnallisen jaoituksen muuttamisen yhteydessä tullut kuulumaan RO:n tuomiopiiriin. Kiinteistötuomarin asiana ei ollut, kun kiinnityksen uudistamista seuraavan kerran haettiin häneltä, tutkia ensiksi mainitun uudistamisen pätevyyttä. Ään.*

Korkeimman oikeuden ratkaisussa äänestyksen enemmistö otti sen kannan, että kiinnityksenhaltijaa oli suojattava, koska tämä ei ollut syynä virheen syntymiselle. Vähemmistön kannaksi jäi kiinnityksen mitättömäksi julistaminen, vaikka kanta olisi vahvistanut kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta.<sup>34</sup> Toinen esimerkki kiinnitykseen liittyvästä oikeudesta ja sen pysyvyydestä on korkeimman oikeuden päätös vuodelta 1978:

**KKO 1978 II 14:** *Kun omistaja oli myynyt tilansa kiinnityksistä vapaana, vaikka tila oli lain nojalla panttina perkausta varten val-*

<sup>31</sup> Havansi 1996, s. 17.

<sup>32</sup> Havansi 1996, s. 9.

<sup>33</sup> Rautiala 1986, s. 96-99.

<sup>34</sup> Rautiala 1986, s. 96-99.

*tion varoista myönnetyn, kiinnitysasiain pöytäkirjaan merkittävän mutta siihen kaupantekohetkellä vielä merkitsemättä olleen lainan maksamisesta, hänet velvoitettiin suorittamaan ostajalle tämän valtiolle maksaman perkauskain määrän. Ostajalla katsottiin olleen oikeus maksaa tilaa rasittaneeksi todettu perkauskain valtiolle noudattamatta lainan maksuaikaa koskevia ehtoja.*

Korkeimman oikeuden ratkaisussa on käsitelty kiinteistön ostajan velvollisuutta noudattaa kiinteistölle asetettua legaalista panttioikeutta, vaikka kiinnitystä ei ollut merkitty rekisteriin eikä hänellä ei ollut tietoa siitä kaupantekohetkellä. Ostaja sai päätöksen perusteella maksaa perkauskain takaisin valtiolle noudattamatta perkauskain liittyviä maksuaikoja, koska hän ei ollut voinut ottaa huomioon tilaa rasittavasta oikeudesta ennen ostoa. Kiinteistön myyjän oli korvattava perkauskain määrä ostajalle.<sup>35</sup>

Tietotekniikka tuli kiinnitysasioissa mukaan vasta 1980-luvun lopulla, kun voimaan tuli laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (KirjRekL 1987/353). Tämän seurauksena valtios- ta tuli myös korvausvelvollinen aiheuttamistaan vahingoista, jotka johtuivat lasku-, kirjoitus- tai teknisestä virheestä. Korvausvastuu oli ankara, eli tuottamusta ei tarvittu vastuun syntymiseen. Uudistuksen myötä rekisterit eivät saaneet julkista luotettavuutta, vaan vilpittömään mieleen tarvittava positiivinen ja negatiivinen julkinen luotettavuus<sup>36</sup> syntyi vasta maakaaren uudistuksen yhteydessä noin kymmenen vuotta myöhemmin.<sup>37</sup>

Maakaaren 1990-luvun uudistuksen yhteydessä myös kiinteistöpanttioikeutta uudistettiin. Kiinteistöpanttioikeuden järjestelmästä haluttiin luotettava, helppo ja taloudellisesti hyvin hallinnoitava. Uudistus on tehty sekä velkojan, että kiinteistön omistajan kannalta järkeväksi. Maakaaren säännökset panteista liittyvät lähinnä kiinnittämiseen, panttioikeuden perustamiseen ja niiden vaikutuksiin. Uudistuksen myötä kiinteistöpanttioikeuteen sovellettavat säännöt löytyivät nyt yhdestä laista, kuitenkin niin, että panttioikeuden realisointiin liittyvät säännöt löytyvät kuitenkin muista laeista.<sup>38</sup>

Aikaisemmin sähköisen viestinnän kautta haetut kiinnityshakemukset ovat olleet kielteisten kannanottojen saattamia ja kielteistä suhtautumista on havaittavissa lain esi-

<sup>35</sup> Tepora ym. 2003, s. 278.

<sup>36</sup> *Positiivinen julkinen luotettavuus*: vilpittömässä mielessä olevalla henkilöllä on oikeus luottaa rekisterissä olevan oikeuden pätevyyteen. *Negatiivinen julkinen luotettavuus*: vilpittömässä mielessä olevalla henkilöllä on oikeus luottaa siihen, että kiinteistöön ei kohdistu rasituksia, jos rekisterissä ei ole merkintöjä.

<sup>37</sup> Havansi 1996, s. 9-10.

<sup>38</sup> Jokela ym. 2010, s. 409.

töissä. Jopa hallituksen esityksessä<sup>39</sup>, jonka mukaan sähköisen hakemuksen lähettäminen oli sallittua, ilmaistiin, että se ei kuitenkaan ole suotavaa, koska sen johdosta joudutaan jatkotoimenpiteisiin. Tämä tarkoitti käytännössä sitä, että sähköisesti toimitetun hakemuksen lisäksi hakija joutui toimittamaan jälkikäteen alkuperäisen asiakirjan kirjaamisviranomaiselle. SähköVL:n mukaisesti kuitenkin sähköinen hakemus täytti kirjallisen hakemuksen muotovaatimuksen, joten sähköinen hakemus tulkittiin samalla tavalla kirjalliseksi hakemukseksi. SähköVL:n 6 §:n mukaan alkuperäisen allekirjoituksen tarvetta ei välttämättä ollut, ja sähköisen viestin allekirjoitus voitiin katsoa alkuperäiseksi.<sup>40</sup> Sähköisten hakemusten toimittaminen on ollut käytössä vuodesta 1993 saakka<sup>41</sup>.

Komitea julkaisi komiteanmietinnön (1:2006), jossa kerrottiin mahdollisuuksista käyttää sähköistä asiointijärjestelmää kiinteistönvaihdannassa. Myös sähköisten panttikirjojen käyttöönottoa sekä sähköistä kiinnitysjärjestelmää, jonka avulla kiinnityksiä hakea, pohdittiin mietinnössä. Asia eteni hallituksen käsiteltäväksi vasta vuosia myöhemmin, koska osaltaan muutoksen hitauteen vaikutti sähköisen kiinteistövähdantajärjestelmän luominen. Sähköisen kiinteistövähdantajärjestelmän luomiseen kului jo pelkästään teknisistä syistä monta vuotta ja sitä ennen Maanmittauslaitoksen kirjaamisjärjestelmä<sup>42</sup> täytyi päivittää kokonaisuudessaan. Sähköisen järjestelmän ajateltiin olevan asioiden käsittelyä nopeuttava väline, sekä kirjaamisviranomaisen, että asiakkaiden kannalta. Nopeus ja tehokkuus tuovat myös säästöjä molemmille osapuolille.<sup>43</sup>

Kiinteistöpanntijärjestelmässä oli ollut hyväksi todettuja menetelmiä, joita ei haluttu muuttaa tarpeettomasti, vaan ne jätettiin voimaan. Muutoksen kohteena olisi jo tuolloin voinut olla vakuusasiakirjojen poistaminen käytöstä siten, että kiinnitykset löytyisivät ainoastaan merkintöinä kiinnitysrekisterissä, kuten kiinteistön omistusoikeudet löytyvät. Tuon hetken uudistuksessa ei kuitenkaan haluttu muuttaa kiinnitysjärjestelmää paperittomaksi menetelmäksi. Sähköiset panttikirjat tulivat uudelleen kehityslistalle yli kymmenen vuotta myöhemmin, kun 2000-luvulla perustettiin komitea selvittämään sähköisten panttikirjojen ja sähköisen kiinteistövähdannan järjestelmän luomisen edellytyksiä.<sup>44</sup>

<sup>39</sup> HE 120/1994: Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

<sup>40</sup> Havansi 1996, s. 39-45.

<sup>41</sup> Mähönen 2004, s. 819.

<sup>42</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/7439> : Maanmittauslaitoksen käyttämän kirjaamisrekisterin uudeksi nimeksi valittiin "KIRRE", joka on lyhennys kirjaamisrekisteristä. Uusi nimi julkaistiin Maanmittauslaitoksen internet-sivuilla tammikuussa 2011.

<sup>43</sup> Jokela ym. 2010, s. 409-410.

<sup>44</sup> Jokela ym. 2010, s. 409-410.

Sähköinen panttikirja on toteutettu samantyyllisesti kuin Ruotsissa ja sähköinen panttikirja on vain merkintä kiinnitysrekisterissä. Merkinnästä näkee heti, millaiselle summalle kiinnitys on vahvistettu ja kuka tai mikä taho on sähköisen panttikirjan haltija. Kirjallisen panttikirjan haltija voi tosiasiaassa olla joku muu, kuin rekisteriin merkitty taho. Tämä johtuu siitä, että kiinteistön omistaja voi saada kirjallisen panttikirjan takaisin lainojen takaisinmaksun jälkeen ja sen jälkeen haltija voi vapaasti luovuttaa panttikirjan uudelleen käyttöön, vaikka uuden lainan vakuudeksi. Tällöin ei ole aina välttämätöntä tehdä uutta haltijamerkintää, mutta oikean pantinhaltijan merkitseminen rekisteriin luo julkista luotettavuutta ja antaa suojaa sivullisten vaatimuksia vastaan. Sähköisen panttikirjan osalta pelkkä kiinnityksen merkitseminen rekisteriin vastaa perinteisen paperisen panttikirjan traditiota.<sup>45</sup>

## 2.3 Sähköinen kiinteistönvaihdanta ja Kiinteistönkaupan verkkopalvelu (KVP)

Kiinteistönvaihdantaa on säännelty jo pitkään eri tavoilla esineoikeudessa. Yksi tärkeimmistä säännellyistä kiinteistön luovutuksiin liittyvistä sääntelyistä ovat muutosäännökset, eli kaupan tekeminen määrämuodossa. Kun Suomi vielä oli Ruotsin vallan alla, kiinteistönkaupat toimitettiin niin sanotuilla käräjillä kirkon menoissa. Kiinteistökaupat sovittiin suullisella sopimuksella todistajien ja vahvistajien läsnä ollessa. Tuohon aikaan kaupoista syntyneitä asiakirjoja ei kerätty käräjillä toimitettavaan menettelyyn, mutta kaupanteon jälkeen asianosaisille luotiin papereita todistukseksi luovutuksesta.<sup>46</sup>

Sen jälkeen kun kirjoitus- ja lukutaito kansalaisten keskuudessa kehittyivät, ne muokkasivat kirjaamisen menettelyn nykyisen olemukseensa. Jo 1600-luvulla kiinteistön kauppakirjoja käytettiin, mutta säädös kirjallisen kauppakirjan käyttämiseen vahvistettiin vuoden 1734 maakaassa. Tuolloin sääntöä noudatettiin ohjeena, ja vasta 1800-luvulla kirjallisesta muodosta tuli pakottava säädös. Tämän jälkeen ennen varsinaisia kiinteistönkauppoja varten laaditut asiakirjat tulivat vihdoinkin osaksi kauppaa. Kiinteistöille voitiin tämän jälkeen hakea lainhuutoa asiakirjojen perusteella. Kiinteistökaupan kirjallinen menettely on tullut tulla osaksi kirjaamista ja suullinen menettely jäi silti vaihtoehtoiseksi tavaksi.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Niemi 2012, s. 70-71.

<sup>46</sup> Niemi 2012, s. 62-65.

<sup>47</sup> Niemi 2006, s. 886-887.

Muospaine sähköiseen järjestelmän ja menettelyn käyttöönotosta juontaa osaltaan juurensa eurooppalaistumisesta ja Euroopan unionin vaikutuksesta.<sup>48</sup> Ensin kirjaamisjärjestelmä ja rekisterit on muutettu sähköisiksi ja myöhemmin tietotekniikan kehityksen myötä lainhuuto- ja kiinnityshakemusten sähköinen toimittaminen on tullut mahdolliseksi. Tästä seuraavana askeleena sähköinen kiinteistönvaihdanta otettiin käyttöön marraskuussa 2013. Järjestelmässä on mahdollista tehdä kiinteistöjen luovutuksia ja myös hakea kiinteistölle kiinnityksiä.<sup>49</sup>

Sähköinen kiinteistönvaihdantajärjestelmä ei ole kuitenkaan kaiken kattava, vaan edelleen on käytettävä kirjallista menettelyä, kun lainhuudon saannon perusteena on esimerkiksi perintö- tai ositussaanto. Erityiset saannot jäävät siis toistaiseksi KVP:n (Kiinteistönkaupan verkkopalvelu) ulkopuolelle. Sähköinen järjestelmä toimii kirjallisen menettelyn ohella, eikä ole siis syrjäyttänyt kirjallista menettelyä. Tarkoituksena on ollut antaa vaihtoehtoinen menetelmä asiakkaille, eikä muoto- ja menettelysääntöihin ole alussa tehty merkittäviä muutoksia.<sup>50</sup>

Tavalliset maakaaren 1:1 §:n mukaiset kiinteistön luovutukset on edelleen tehtävä entiseen malliin MK 2:1 §:n muutosäännösten mukaisesti kaupanvahvistajan vahvistamana. Tämän lisäksi luovutuksia voi tehdä MK 1:1 §:ssä poissuljettujen muiden luovutusten osalta kyseisiin luovutuksiin liittyvien lakien mukaisesti. Näistä muista luovutuksista hyvänä esimerkkinä ovat perintösaannot, jotka tehdään perintökaaren sääntöjen mukaisesti.<sup>51</sup> Perintösaantojen, eli perinnönjaon, osituksen ja testamenttisaantojen johdosta haettavat kiinteistön omistusoikeudet haetaan kirjallisessa menettelyssä, koska perinnönjaon yhteydessä kiinteistöjen luovutuksia ei voi tehdä sähköisessä asiointijärjestelmässä. Esimerkiksi perinnönjakosopimukseen liittyvät muutosäännökset ovat löytyvät PK 23 luvusta.<sup>52</sup> Sähköisen kiinteistönluovutuksen muutosäännöistä säädetään MK 2:1.2 §:ssä ja sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä taas saman lain 9a:7 §:ssä.

Aikaisemmin pelkkä sähköinen hakemus ei kuitenkaan ole aina nopeuttanut lainhuudon tai maanvuokran kirjaamista, koska kiinteistön tai maa-alueen vuokran luovutuskirja on pitänyt esittää aina alkuperäisenä hakemuksen yhteydessä. Hakemus on voitu laittaa vireille ilman alkuperäistä saantokirjaa, mutta lainhuutoa tai erityistä oikeutta ei ole voitu vahvistaa ennen saantokirjan toimittamista kirjaamisviranomaiselle. Tämä toiminta-

<sup>48</sup> Niemi 2012, s. 65-67.

<sup>49</sup> Niemi 2012, s. 65-72.

<sup>50</sup> Niemi 2012, s. 65-72.

<sup>51</sup> Jokela ym. 2010, s. 227.

<sup>52</sup> Niemi 2012, s. 213-216.



tapa on muuttumassa hitaasti, mutta alkuperäisiä luovutuskirjoja tarvitaan edelleen maanvuokraan ja lainhuutoon, kun luovutuksen muotona on vaikkapa perintösaanto.

Sähköisen kiinteistönvaihdannan lainsäädäntömuutos alkoi jo vuonna 2005 ja asetettu komiteatyöryhmä sai valmiiksi vuoden 2006 ensimmäisen komiteamietinnön (KM 2006:1). Komiteamietintö liittyy sähköiseen kiinteistönvaihdantaan ja samalla myös sähköistä kiinnittämistä. Oikeusministeriön tavoitteena on ollut kirjaamismenettelyn nopeuttaminen ja tehostaminen, sekä siitä seuraava kustannusten väheneminen.<sup>53</sup>

Muutos sähköiseen menettelyyn on pitkän valmistelutyön vaatinut uudistus, jonka oikeusministeriö aloitti oikeusministeriö yli kymmenen vuotta sitten. Oikeusministeriö aloitti sähköisen järjestelmän suunnittelemisen asettamalla toimikunnan tutkimaan mahdollisuuksia maaliskuussa 2004. Toimikunta selvitti sähköisen kiinteistönvaihdannan ja kiinnitysjärjestelmän käytön edellytyksiä sekä onko järjestelmälle tarvetta. Toimikunta sai komiteamietinnön<sup>54</sup> valmiiksi vuoden 2005 loppupuolella. Komiteamietinnön pohjalta on tehty hallituksen esitys<sup>55</sup> sähköisestä kiinteistön kaupasta, jossa käsitellään myös sähköisten panttikirjojen asemaa ja merkitystä kirjallisiin panttikirjoihin verrattuna.<sup>56</sup>

Komiteamietinnössä selvitettiin, voitaisiinko ottaa käyttöön sähköisen asioinnin mahdollisuus kiinteistönvaihdannassa ja myös sitä, miten tuo järjestelmä luotaisiin. Mietinnössä selvitettiin, miten sähköinen kiinteistöjen kaupankäynti ja panttaus voitaisiin järjestää. Oikeusministeriö pyysi lausuntoa mietintöön liittyen lukuisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, ja suuri osa antoi lausuntoja asiaan liittyen. Lausuntojen perusteella sähköiseen järjestelmään siirtyminen oli kannattavaa, mutta myös hienosäätöä sääntöihin ehdotettiin. Osa lausunnonantajista huomautti mahdollisista ongelmista, joita sähköiset järjestelmät voisivat aiheuttaa<sup>57</sup>.

Muutoksia uudistuksen yhteydessä olivat siis sähköinen asiointijärjestelmä ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Uusi asiointijärjestelmä mahdollisti myös sen, että kaupanvahvistajia ei enää tarvittaisi kiinteistönkauppojen vahvistajaksi. Lisäksi asiointijärjestelmässä lainhuudon ja kiinnityksen hakemukset tulevat automaattisesti vireille kauppojen hy-

<sup>53</sup> Tepora ym. 2010, s. 129-131.

<sup>54</sup> Komiteamietintö 2006:1: Sähköistä kiinteistönvaihdantaa selvittävän toimikunnan loppumietintö (Julkaistu 19.1.2006).

<sup>55</sup> HE 146/2010 Hallituksen esitys eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.

<sup>56</sup> Kartio 2012, s. 313-314.

<sup>57</sup> Salila 2006, s. 2-8.

väksymisen jälkeen. Kaupanvahvistajan vaikutuksen poistuminen sähköisissä luovutuksissa sai lainsäätäjän pohtimaan kaupanvahvistajien asemaa tarkemmin. Huolensa kaupanvahvistajien poistumisesta kiinteistön kaupoista esittivät myös osa komiteamietintöön vastanneista ryhmistä. Heidän mukaansa kaikkia tavoitteita ja hyötyjä, jotka julkiselle kaupanvahvistukselle on asetettu, ei mahdollisesti saavuteta sähköisellä kaupanvaihannalla<sup>58</sup>. Hallituksen esityksessä kerrottiin, että sähköisiä luovutuksia tehtäisiin luultavasti kymmenen vuoden kuluttua KVP:n käyttöönotosta noin puolessa tapauksista. Tämä voi esityksen mukaan vaikuttaa kaupanvahvistajien tarpeeseen, mutta toisaalta kirjallisten luovutusten osuus tulee säilymään, kun kaikenlaisia kiinteistön luovutuksia ei voi tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Kaupanvahvistajien tarve voi pienentyä, mutta luultavasti ei poistu kokonaan.<sup>59</sup>

Komiteamietinnössä pohdittiin, että sähköisen asioinnin edistäminen voi johtaa myös kirjaamisjärjestelmän muuttumiseen. Kirjaamisjärjestelmä ja rekisterit voisivat olla entistä reaaliaikaisempia, mikä olisi kaikkien eri toimijoiden etu. KVP:n tarkoituksena on erityisesti ollut edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa<sup>60</sup>. MK 5 luvun 3.2 §:ssä onkin säädetty, että sähköisen kaupankäyntijärjestelmän tarkoitus on sähköisten kauppojen ja kiinnityshakemusten mahdollistaminen, mutta myös muuten edistää sähköistä asiointia kirjaamisessa. Sähköinen luovutus ei ole ainakaan vielä pakollinen tai ainoa vaihtoehto luovutusten tekemiseen. Valinnan mahdollisuus sähköisen ja tavallisen luovutuksen välillä tarkoittaa kuitenkin, että lakia on noudatettava, eikä maakaaren (540/1995) sääntöjä voi ohittaa sellaisilla luovutustavoilla, joista ei ole maakaarissa säädetty. Luovutuksissa on noudatettava säädettyjä muotomääräyksiä.<sup>61</sup>

Kuten oikeustieteilijät arvelivat ja komiteamietinnön toimikunta suunnitteli, KVP:sta on tullut viranomaislähtöinen lomakesivusto, joka on suljettu, keskitetty ja valtakunnallinen. Järjestelmä ei kuitenkaan täysin EU:n lainsäädännön edellytysten mukainen. Lomakejärjestelmä on vuorovaikutteisen tietojärjestelmän, joka sekä tarjoaa että valvoo kaupantekoa, osa.<sup>62</sup>

Tavalliset kiinteistön luovutukset, kuten lahja, kauppa ja vaihto ovat sellaisia saantoja, joiden saantokirjat kaupanvahvistaja vahvistamisen jälkeen luovuttaa Maanmittauslaitoksen käsittelyyn. Tämä tarkoittaa sitä, että lainhuudon hakijan ei tarvitse toimittaa

<sup>58</sup> Salila 2006, s.4.

<sup>59</sup> HE 212/2013, s.1.

<sup>60</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 285.

<sup>61</sup> Niemi 2016, s. 85-87.

<sup>62</sup> Niemi 2001, s. 889-891.

alkuperäistä luovutuskirjaa kirjaamisviranomaiselle erikseen. Tämä muutos on tullut voimaan 20.6.2014, joten kyseisen ajankohdan jälkeen tehtyjen kaupanvahvistajan vahvistamien luovutusten alkuperäisiä kauppakirjoja ei tarvitse toimittaa lainhuutohakemuksen yhteydessä Maanmittauslaitokselle<sup>63</sup>.

---

<sup>63</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto> .

# 3 KIINNITYS JA KIINTEISTÖN- KAUPPA KÄYTÄNNÖSSÄ

## 3.1 Kiinnitykset ja kiinteistönluovutukset Kiinteistönkaupan verkkopalvelussa

Kiinteistön panttaukseen liittyy oma asiakirjansa, joka on luonnollisesti panttikirja. Panttikirja on erityinen ja määrämuotoinen asiakirja, jonka perimmäisenä tarkoituksena on toimia vakuuden välineenä. Kiinteistö voidaan pantata luovuttamalla kirjallinen panttikirja velkojalle tai määräämällä velkoja sähköisen panttikirjan saajaksi.<sup>64</sup> Kiinteistön panttaamisesta säädetään maakaaren 17 luvun 2 §:ssä, joka muuttuu vuoden 2017 kesäkuussa niin, että panttioikeus voi syntyä ainoastaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle. Aikaisemmin panttioikeuden on saanut panttikirjan luovutuksella, riippumatta panttikirjan muodosta. Lakimuutos antaa viitteitä siitä, että kirjallisten panttikirjojen käyttö poistuu kokonaan lähitulevaisuudessa.

Kiinteän omaisuuden kiinnittäminen on ennenkin ollut riippuvainen kirjaamisesta ja rekisterimerkinnöistä ja samalla tavalla kiinteistöjen omistusoikeuksien rekisteri ja kirjaaminen vaikuttaa, koska kiinteistön kiinnittäminen edellyttää tietoa kiinteistön omistajasta. Panttikirjan luovuttamisessa on ollut samanlaisia piirteitä kuin käteispanntauksessa, koska panttioikeus on voitu perustaa vain erillisen välineen, fyysisen panttikirjan, perusteella. Panttikirjalla itsessään on kaksi erilaista tehtävää. Panttikirja toimii ensinnäkin todistuksena kiinnityksen vahvistamisesta sekä toimitusvälineenä. Toiseksi panttikirjan avulla perustetaan kiinteistöpanntioikeus.<sup>65</sup> Nykyisin sähköistä panttikirjaa ei fyysisesti luovuteta kiinteistöpanntioikeuden perustamiseksi, vaan hallintaan riittää rekisterimerkintä. Rekisterimerkinnöille on syntynyt entistä tärkeämpi rooli panttauksen näkökulmasta, vaikka kiinnityksillä ei varsinaisesti olekaan mitään itsenäistä merkitystä<sup>66</sup>.

Panttauksen liittyvän rekisterijärjestelmän on oltava turvallinen, jotta kukaan muu kuin kiinteistön omistaja ei voi perustaa kiinteistölle panttioikeutta. Rekisterin julkisuus on ollut aina edellytys, mutta panttivelallisen pankkiasioiden on pysyttävä salaisina, eikä velkamääriä merkitä kiinteistörekisteriin muiden nähtäväksi. Erityisesti yksityisten luot-

---

<sup>64</sup> Niemi 2010, s. 142.

<sup>65</sup> Niemi 2010, s. 142-143.

<sup>66</sup> Niemi 2010, s. 142.

to- ja pankkitiedot on aina pyritty pitämään salaisina ja lainsäädäntömuutoksissa on täytynyt tutkia, voivatko sähköisten panttikirjojen pantinhaltijamerkinnot rikkoa pankkisalaisuutta. Kiinnityksistä näkyy rekisterissä pankin ja velallisen välisen sopimuksen mukainen euromääräinen summa, mistä ei voi päätellä velallisen ja luotonantajan välisiä velan yksityiskohtia tai sen määrää. Kiinnityksen tiedoista ei voi saada tietää edes velallista, kun kiinnitys voi olla muunkin henkilön kuin kiinteistön omistajan velan vakuuden välineenä. Sidosryhmät eivät myöskään voi etsiä rekisteristä tietoja kiinteistön omistajan tai pantinhaltijan tiedoilla, vaan ainoastaan kiinteistön yksilöivällä tunnuk-sella.<sup>67</sup>

Vaihtoehdoksi julkiselle rekisterille on joskus mietitty salaista rekisteriä, jossa olisi kaikki henkilön raha-asioiden merkinnät, eikä muilla olisi pääsyä tietoihin. Toistaiseksi salaista rekisteriä tai osittain salaista rekisteriä ei ole kuitenkaan otettu käyttöön.<sup>68</sup> Hallituksen esityksessä sähköisen kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmien käyttöönotostakin päädyttiin lopulta ehdotukseen, jonka mukaan sähköisten panttikirjojen pantinhaltijatiedot on pidettävä julkisina. Tämä johtuu muun muassa siitä, että kiinteistökaupan osapuolten ja velkojien on tärkeä tietää panttikirjan pantinhaltija, jotta voidaan olla yhteydessä oikeaan tahoon kiinnityksiin liittyvissä tilanteissa. Tiedon julkisuus katsottiin esityksessä tärkeämmäksi kuin pantinhaltijatiedon salassapito, kun kiinnitysten merkinnöistä ei kuitenkaan varsinaisesti voi saada tietoonsa tarkkoja yksityiskohtia velallisen ja velkojan välisistä asioista.<sup>69</sup>

Kirjallisten panttikirjojen kiinteistöpannioikeus on hypotekaarista (hallinnatonta) oikeutta, sillä vakuutena olevaa esinettä ei luovuteta panttivelkojan hallintaan, vaan vakuuden merkiksi velkojalle annetaan kiinnityksestä saatava panttikirja. Tässä esineen luovutusta vastaa siis välillisen esineen, panttikirjan, luovutus. Kiinteän esineen hallinnan luovutuksessa toimitaan siis lähes kuten irtaimen esineen ja arvopapereiden luovutusten kanssa, mutta varsinaisen esineen sijasta luovutetaan paperinen panttikirja.<sup>70</sup>

Kiinnitysten osalta KVP:n järjestelmä toimii niin, että luotonotto voidaan suorittaa samalla kun kiinteistö vaihtaa järjestelmässä omistajaa. Entisen omistajan luotonantaja voi suostua kiinnitysten luovuttamiseen uuden omistajan pankille ja kiinteistön uusi omistaja voi lainhuutoasiansa yhteydessä hakea myös uusia kiinnityksiä. Tällä tavalla asiakas

<sup>67</sup> HE 146/2010, s. 16-20.

<sup>68</sup> Jokela ym. 2010, s. 409-411.

<sup>69</sup> HE 146/2010, s. 20.

<sup>70</sup> Jokela ym. 2010, s. 409-412.

saa hoidettua samalla kerralla molemmat asiat kuntoon, eikä kiinnityksiä tarvitse hakea erikseen toisella menettelyllä.<sup>71</sup>

Kiinteistön kiinnittäminen ei varsinaisesti tarkoita sitä, että kiinteistöllä olisi panttioikeus, vaan se on vasta yksi edellytys panttioikeuden perustamista varten. Kiinnitykset jäävät myös rekisteriin, vaikka kiinnityksillä mahdollistettu laina olisi jo kokonaisuudessaan maksettu pois. Halutessaan kiinteistön omistaja voi käyttää panttikirjoja uuden lainan vakuutena tai kuolettaa tarpeettomat kiinnitykset. Kirjaamisviranomaisen voi poistaa kiinnitykset kokonaan kiinteistönomistajan hakemuksesta.<sup>72</sup>

Sähköinen kiinteistönvaihdannan käyttöönoton myötä Suomessa on ollut kaksi erilaista kiinnitysjärjestelmää jo yli kolme vuotta, sillä kirjallinen kirjaamisasioiden haku ja kaupanvaihdanta on toiminut sähköisen järjestelmän rinnalla koko tämän ajan. Sähköisessä asiointijärjestelmässä (KVP) voi luovuttaa kiinteistöjä ja kiinteistöille voi myös hakea kiinnityksiä. Sähköistä asiointijärjestelmää, johon liittyy kiinteästi myös kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmä, ylläpitää Maanmittauslaitos. KVP:n kautta kiinteistön luovutuksen lainhuutohakemus lähtee automaattisesti kirjaamisviranomaisen kirjaamisjärjestelmään ja tulee heti vireille. Myös kiinnityshakemukset voidaan tehdä järjestelmässä ja myös ne tulevat heti vireille ja näkyvät rekisterissä. Käytännössä KVP on kirjalliselle menettelylle vaihtoehtoinen tapa luovuttaa kiinteistöjä ja hakea kiinnityksiä. Asianosaiset voivat valita keskenään tavallisen kirjallisen menettelyn tai KVP:n välillä, mutta sähköinen asiointi on mahdollista vain tietyin edellytyksin.<sup>73</sup>

Sähköinen kiinteistönkauppa mahdollistaa sen, että ihmiset voivat käyttää tietotekniikkaa hyväkseen ja tehdä keskenään etäkauppoja. Kiinteistöjä luovutetaan sähköisesti KVP:n sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä (MK 9a luku) ja kiinnitykset haetaan sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä (MK 5:3 §). Kiinteistöasioiden kirjaaminen liittyy läheisesti KVP:n toimintaan, sillä järjestelmän kautta lainhuuto- ja kiinnityshakemukset tulevat automaattisesti vireille kirjaamisviranomaisen järjestelmään, joten niitä ei tarvitse enää erikseen huolehtia. Lainhuutoasian vireilletulosta säädetään MK 9a luvun 12.1 §:ssä ja saman pykälän toisessa momentissa on säädetty kirjaamisasian vireilletulon sähköisestä ilmoittamisesta kaupan muille osapuolille.<sup>74</sup> Ilmoittaminen muille osapuolille voi olla tärkeää, jotta esimerkiksi panttikirjojen haltijat voivat hoitaa tarvittavat

---

<sup>71</sup> Niemi 2012, s. 70-72.

<sup>72</sup> Jokela ym. 2010, s. 409-412.

<sup>73</sup> Niemi 2016, s. 85-87.

<sup>74</sup> Niemi 2016, s. 85-88.

toimenpiteet kirjaamisen ratkaisemiseksi. Pankeilla voi vielä olla kirjallisia panttikirjoja, jotka on toimitettava kirjaamisviranomaiselle muutoksen mahdollistamiseksi.

Kiinteistöjen luovuttamisen prosessi KVP:ssa alkaa käytännössä niin, että osapuolet kirjautuvat KVP:n verkkosivustolle luotettavalla ja vahvalla todennustavalla, josta säädetään SAL:ssa. Laissa säädetty vahva tunnistustapa voi olla esimerkiksi henkilökohtaisten verkkopankkitunnusten käyttö (niin sanottu Tupas-järjestelmä). Osapuolten tunnistamisen jälkeen KVP:ssa kiinteistönkaupan osapuolet voivat laatia järjestelmässä luovutukseen tarvittavan saantokirjan käyttämällä yhtä MML:n luomista lomakepohjista, jotka ovat vuorovaikutteisia. Vuorovaikutus tarkoittaa, että järjestelmässä oleva lomakepohja tarjoaa kaupankävijöille ehdotuksia ja tietoja, mutta myös samalla valvoo luovutuksen tekemistä. Järjestelmässä voi valita saantokirjan pohjan erilaisten lomakeiden väliltä, koska järjestelmässä on mahdollista tehdä erilaisia luovutuksia.<sup>75</sup>

KVP:n saantolomake muotoutuu osapuolten toimien johdosta ja kauppa pätevoityy vasta, kun osapuolet ovat hyväksyneet samansisältöisen sähköisen kauppakirjan (MK 9a:9 §) ja kaikki muotovaatimuksen<sup>76</sup> täyttävät tiedot on kirjattu ylös. Osapuolet voivat ehdottaa muutoksia saantokirjaan, mutta molempien on hyväksyttävä kaikki muutokset, jotta ne tulevat voimaan. Järjestelmä ohjaa täyttämään kaikki tarvittavat tiedot. Kun kaikki sähköisen kaupan vaadittavat tiedot ja ehdot on saatu sovittua, osapuolet niin sanotusti sähköisesti allekirjoittavat sopimuksen hyväksymällä laaditun luovutuksen. Erillistä sähköistä allekirjoitusta ei tarvita, ja hyväksyntä voidaan tehdä vahvalla tunnistamisella. Osapuolet voivat tahtoessaan myös allekirjoittaa kirjallisen kauppakirjan luonnostelun jälkeen tai antaa sähköisen kauppakirjan laadinnan pankin tai kiinteistönvälitysliikkeen tehtäväksi.<sup>77</sup>

KVP:ssa kiinteistön voi luovuttaa sähköisesti kaupan lisäksi myös lahjana tai vaihtona. Jos kaupan vuoksi esisopimus on tarpeen, myös esisopimuksen voi tehdä KVP:ssa. Kaupasta voidaan tehdä useita luonnoksia ennen varsinaista kauppakirjan luomista, mutta ensimmäisen luonnoksen luovutuskirjasta on tehtävä luovuttajan toimesta, koska hänellä on luovutettavaan kohteeseen lainhuuto. Luonnosten tekeminen mahdollistaa

<sup>75</sup> Niemi 2016, s. 88-89.

<sup>76</sup> Kts. Laine – Ponka, s. 1033: *Teoreettisista syistä suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kun sähköinen ja kirjallinen muoto täyttävät samat tavoitteet, tällöin oikeusvaikutusten tulisi olla samat.*

<sup>77</sup> Niemi 2016, s. 88-93.

sen, että osapuolten ei välttämättä tarvitse olla paikalla samanaikaisesti kun luovutusta prosessoidaan.<sup>78</sup>

Sähköisessä kaupankäynnissä ei tarvitse käyttää kaupanvahvistajaa, joka on laissa säädetty muotovaatimus (MK 2:1 §), vaan osapuolet voivat itsenäisesti tehdä luovutuksen, toisin kuin kirjallisessa menettelyssä. Maakaarissa säädetäänkin kirjallisen ja sähköisen kaupan kauppakirjan muodon vaatimuksista eri tavoilla.<sup>79</sup> MK 2:1 § 1-2 mom.:

*Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.*

*Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.*

Kiinteistön luovutuksesta johtuvaa kauppahinnan maksua ei voi vielä maksaa järjestelmässä, vaan se on maksettava sähköisestä kaupankäynnistä erillään. Jatkossa luovutusten maksut, kuten kauppahinta ja varainsiirtovero voitaneen maksaa järjestelmässä, jolloin kauppahinta voidaan myös kuitata maksetuksi luovutuksen hyväksynnän yhteydessä.<sup>80</sup>

Maakaaren 9 a luvun 2 §:ssä säädetään Maanmittauslaitoksen velvollisuuksista taata sähköiselle järjestelmälle tarvittavat välineet sähköisen asiakirjan sisällöstä ja eheydestä, jotta voidaan varmistua sähköisen kiinteistönkaupan osapuolten sopineen samansisältöisestä kauppakirjasta järjestelmässä. Järjestelmässä luotujen asiakirjojen eheys varmistetaan käyttämällä Maanmittauslaitoksen suljettua sivustoa, johon vaaditaan osapuolten vahva tunnistaminen. Muita sähköisiä järjestelmiä ei ole mahdollista sähköisiin luovutuksiin käyttää.<sup>81</sup> Koska sähköisessä asiointijärjestelmässä on mahdollista toimia vain tunnettuna henkilönä tai oikeushenkilönä, on järjestelmään haettava osapuolten henkilötietoja. MK 9a:2.2 §:ssä on säädetty, miten rekisterinpitäjän (MML) on käsiteltävä sähköiseen asiointijärjestelmään tallennettuja henkilötietoja. Sen lisäksi valtio on

<sup>78</sup> Niemi 2016, s. 89-92.

<sup>79</sup> Niemi 2016, s. 88-97.

<sup>80</sup> Niemi 2016, s. 88-97.

<sup>81</sup> Niemi 2016, s. 89-90.



vastuussa sähköisessä asiointijärjestelmässä tapahtuneista vahingoista, jotka ovat syntyneet tunnistamisvälineiden vilpillisestä käytöstä (MK 9a:3 §).

Sähköisen asiointijärjestelmän käyttäminen kiinteistöjen luovutuksissa ei ole kuitenkaan tullut suosituimmaksi tavaksi tehdä luovutustoimia, vaikka sähköisillä luovutuksilla on paljon etuja ja se on melko halpa tapa tehdä luovutuksia. Ihmiset tekevät edelleen paljon kirjallisia kauppakirjoja ja jopa hakevat kirjallisia kiinnityksiä. Sähköisiä luovutuksia ei voi tehdä kaikkien luovutusten yhteydessä, mutta suurimmassa osassa tapauksista luovutus olisi varmasti mahdollista tehdä. Sähköisen asiointijärjestelmän alkuvuosien sähköisen kaupan tilasto on MML:n mukaan vuonna 2015 ollut, että kaikista vuoden 66 475 luovutuksesta sähköisiä luovutuksia tehtiin vain 959 tapauksessa, mikä tarkoittaa, että sähköisiä luovutuksia oli noin 1,4 % kaikista luovutuksista. Vuoden 2014 tilastot sähköisistä kiinteistönluovutuksista 810 kappaletta yhteensä 60 857 luovutuksesta. Sähköisiä oli siis noin 1,3 % kaikista tehdyistä luovutuksista.<sup>82</sup>

Tilastoiduista vuosista 2015 oli jo hieman parempi prosentuaalisesti, mutta kasvu ei ollut kovin suurta. Tällä hetkellä sähköinen kiinteistönvaihdanta on lisääntynyt, mutta edelleen kirjallista menettelyä käytetään ahkerasti. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä on ollut alusta asti hieman suositumpi verrattuna sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään, mutta senkään käyttö ei lähtenyt liikkeelle räjähdysmäisesti.<sup>83</sup> Vuonna 2015 sähköisten panttikirjojen osuus lähti nousuun verrattuna kirjallisiin panttikirjoihin, mutta kirjallisten panttikirjojen muuttaminen sähköisiksi ei ollut merkittävästi lisääntynyt. Lainsäätäjän tavoite on varmasti ollut, että suurin osa kiinteistön luovutuksista ja kaupoista siirtyisi sähköiseen järjestelmään muutaman vuoden aikataululla, mutta toistaiseksi niin ei ole tapahtunut. Kesällä 2017 voimaantuleva lainsäädäntömuutos kuitenkin tulee edistämään sähköisten kiinnitysten nopeaa lisääntymistä tavalla, johon lainsäätäjät pyrki jo muutama vuosi aikaisemmin.<sup>84</sup>

## 3.2 Kiinnitykset ja kiinnityshakemukset

### 3.2.1 Kiinnityksen hakeminen

Kiinnityksiä luovutuksen kohteelle voidaan hakea tällä hetkellä sähköistä kiinnitysjärjestelmää käyttäen tai, kuten ennenkin, kirjallisella kiinnityshakemuksella. Molemmilla

<sup>82</sup> Niemi 2016, s. 86.

<sup>83</sup> Niemi 2016, s. 86.

<sup>84</sup> HE 8/2016, s. 3.

hakutavoilla on vielä hetken aikaa mahdollista hakea sekä sähköisiä että kirjallisia panttikirjoja. Sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä ei voi hakea kaikenlaisia muutoksia kiinnityksiin, joten kiinnitysten muutoshakemukset täytyy toistaiseksi hakea kirjallisesti. Seuraavaksi käyn läpi kiinnitysten hakuprosessia ja panttikirjojen muotoja.

Vuosikymmeniä sitten kirjaamisasioita haettiin suullisella hakemuksella ja toimittamalla tarvittavat asiakirjat alioikeuteen. Edelleen on voimassa MK 6:1.2 §:n mukainen oikeus hakea kirjaamisasiaa suullisesti, jos asia käy selvästi ilmi esitetyistä asiakirjoista. Tästä säännöstä poikkeuksena on kuitenkin kiinnityskirjauksen hakeminen, koska kiinnityksen kirjaamista on lain mukaan haettava kirjallisesti ja hakijan täytyy allekirjoittaa hakemus (MK 16:4 §). Hakemuksen saa lähettää esimerkiksi postin välityksellä (MK 6:2 §) ja hakemuksen toimittaminen on lähettäjän vastuulla.<sup>85</sup> Postin välityksellä hakemusten lähettäminen on vähentynyt, kun käyttöön on tullut mahdollisuus toimittaa hakemukset sähköisesti.

Kiinnityshakemuksissa ei aina riitä, että lähettää ainoastaan sähköisen hakemuksen, koska joskus kirjaamisviranomaiselle täytyy hakemuksen liitteeksi toimittaa panttikirjoja, eikä se onnistu sähköisesti. Jos kiinnityksiin haetaan muutosta, esimerkiksi kiinnitysten yhdistämistä, on kirjaamisviranomaiselle toimitettava alkuperäiset panttikirjat, jos yhdistettävät kiinnitykset ovat kirjallisessa muodossa.<sup>86</sup> Alkuperäisen panttikirjan toimittamisesta muutoksen yhteydessä säädetään MK 18 luvun 7 §:ssä, joka tulee muuttumaan kesäkuussa 2017 niin, että alkuperäistä panttikirjaa ei tarvitse toimittaa, eikä uutta muutoksen johdosta syntyvää panttikirjaa tulosteta kirjalliseksi. Muutoksen jälkeen muutetut kiinnitykset vahvistetaan sähköisiksi panttikirjoiksi.

Uusi vahvistettava kiinnitys haetaan maakaaren säädösten mukaisesti. Kiinnityshakemuksesta säädetään maakaaren 16 luvun 4 §:n 1-2 momentissa:

*Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti, ja hakijan on se allekirjoitettava. Jos kiinnityshakemus tehdään 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kiinnitysjärjestelmässä, sen tekemiseen sovelletaan, mitä 9 a luvussa säädetään.*

Hakemukseen on saman pykälän toisessa momentissa vaaditusti merkittävä kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus. Viimeisessä momentissa säädetään mahdollisuudesta määrätä kirjalliselle panttikirjalle haltija ja sähköiselle panttikirjalle saaja. Kiinnitysha-

<sup>85</sup> Niemi 2012, s. 87-89.

<sup>86</sup> Kirjaamisen menettelyn käsikirja, s. 293.

kemuksessa voi vielä määrätä panttikirjalle haluamansa muoto, eli kirjallinen tai sähköinen versio (MK 16:4.3 §), mutta vuoden 2017 kesäkuun jälkeen lainmuutoksen vuoksi panttikirjat vahvistetaan vain sähköiseen muotoon, kuten kiinnitysten muutosten yhteydessä tehdään. Kiinteistön omistajat ja pantinhaltijat eivät saa siis enää valita haluamaansa muotoa, vaan panttaus on tehtävä jatkossa sähköisten panttikirjojen avulla. Muutos pelkkien sähköisten panttikirjojen käyttöön on tehty Suomessa melko nopealla aikataululla, mutta uskoisin sen olevan lopulta yksinkertaisempi ratkaisu kuin Ruotsissa, jossa kaksi rinnakkaista kiinnitysjärjestelmää on ollut käytössä 1990-luvulta lähtien.

Kirjallinen kiinnityksen hakeminen (MK 16:4 §) tarkoittaa käytännössä sitä, että hakemuksen voi toimittaa joko paperisena postin välityksellä tai tuotuna kirjaamisviranomaisen asiakaspalveluun. Paperisen hakemuksen lisäksi viime vuosina on tullut mahdolliseksi lähettää kirjaamishakemukset sähköisesti, eli esimerkiksi sähköpostin tai faksin välityksellä. Sähköinen asiointi tarkoittaa käytännössä sitä, että sähköisesti toimitettu kirjaamishakemus (SAVL 2 §) on riittävää, eikä alkuperäistä kirjallista hakemusta tarvitse toimittaa kirjaamisviranomaiselle, koska asia voidaan panna vireille sähköisesti toimitetun hakemuksen perusteella.<sup>87</sup> Viranomaisten on lain mukaan edistettävä sähköisen asioinnin käyttöä ja varmistettava, että sähköinen asiointi toimii.<sup>88</sup>

Sähköisesti toimitetun hakemuksen ongelma oli pitkään allekirjoituksen alkuperäisyysvaatimus. Aikaisemmin esimerkiksi kiinnityshakemuksen lähettäminen ei onnistunut sähköisesti, koska sähköistä allekirjoitusta ei onnistuttu tekemään tarvittavan luotettavalla tavalla ja joka olisi SAL 9.1 §:n mukainen.<sup>89</sup> Kehityksen jälkeen sähköisesti lähetetty kiinnityshakemus on tullut sallituksi tavaksi.<sup>90</sup>

Sähköisen kiinnityshakemuksen lähettämisestä on etua myös kirjaamisviranomaiselle. Maanmittauslaitoksen internet-sivuilta löytyvässä uutisessa kirjaamispäällikkö Nieminen kertoo, että koska kirjaamisprosessi toimii nykyisin sähköisesti, olisi kirjaamishenkilöstön työtä helpottavaa, jos asiakkaat itse toimittaisivat hakemusasiakirjat sähköisessä muodossa. Uutisesta käy ilmi, että Maanmittauslaitokselle vuosittain toimitettavista 200 000 kirjaamishakemuksesta 2/3 tulee edelleen paperisena versiona.<sup>91</sup> Tästä ilmenee sähköistämiseen liittyvä arkuus, sillä ihmiset toimivat pitkään vanhalla turvallisella ja

<sup>87</sup> Niemi 2012, s. 87-89.

<sup>88</sup> HE 2002/17, s. 28.

<sup>89</sup> Niemi 2012, s. 87-91.

<sup>90</sup> Niemi 2010, s. 240.

<sup>91</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2015/09/kirjaamishakemusten-postitusosoitteet-muuttuvat-110>.

tutulla tavalla, eikä uudistuksia oteta heti käyttöön, vaikka ne voisivat olla heille itselleenkin helpompia.

Kirjallisten ja sähköisten hakemusten lisäksi kiinteistön omistaja voi hakea kiinnityksiä KVP:n kautta sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä (MK 16:4.1 ja 9a:15 §). Sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä voidaan lain mukaan hakea myös kiinnitysten siirtoa ja pantinhaltijan muutoksia. Maakaaren säädösten ohella säädetään erikseen valtioneuvoston asetuksella, millaisia kiinnityksen muutoshakemuksia ja suostumuksia järjestelmässä voidaan tehdä. Maanmittauslaitoksen sähköinen kiinnitysjärjestelmä on kuitenkin vielä kesken, eikä heidän omien ohjeistusten mukaan kiinnityksen muutoshakemuksia voi vielä tehdä KVP:ssä. Tulevaisuudessa muutoshakemukset ovat mahdollisia, mutta se edellyttää järjestelmän kehittämistä ja heidän oman sääntelynsä muotoutumista.<sup>92</sup>

Kiinnitysten hakemisen tarkoitus hakijalle on tietenkin panttioikeuden perustaminen kiinteistölle, koska ilman kiinnittämistä kiinteistö ei voi olla luoton vakuutena. Ainoastaan kirjaamisviranomaisen vahvistama panttikirja on pätevä väline kiinteistön panttatuksi ja vain kiinteistön omistajalla on oikeus pantata kiinteistönsä (MK 17:1 §).<sup>93</sup>

### 3.2.2 Sähköinen ja kirjallinen panttikirja

Sähköisen panttikirjan avulla kiinteistöpanntioikeus syntyy, kun sähköinen kiinnitys luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi (MK 17:2 §). Luovuttaminen velkojalle tarkoittaa käytännössä, että kiinnitysrekisteriin merkitään kiinnitykselle pantinhaltija. Maakaaren säännös panttioikeuden syntymisestä on samankaltainen, kuin aikaisempi säädös kirjallisen panttikirjan luovutuksesta. Ainoa ero onkin, että sähköisen panttikirjan ollessa luovutuksen kohteena, luovutus tapahtuu merkitsemällä se pantinhaltijalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Luovutushetki on lain mukaan hakemuksen vireilletulon hetki (MK 17:2.2 §).

Sähköinen panttikirja on siis käytännössä pelkästään kiinnityksen merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä. Kirjauksesta saa julkisen tiedon myös siitä, kuka on panttikirjan haltijana, eli pantinsaaja. Rekisterissä on tämän lisäksi vielä toistaiseksi tieto panttikirjan muodosta, eli tässä tapauksessa, että rekisteriin merkitystä kiinnityksestä on vahvistettu sähköinen panttikirja. Kirjallisen panttikirjan kohdalla on tieto kirjallisesta panttikirjasta, joka on fyysisesti pantinhaltijan hallussa. Ennen panttikirjan haltijaa ei välttä-

<sup>92</sup> [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions/mortgage\\_modification?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/mortgage_modification?locale=fi).

<sup>93</sup> Niemi2010, s. 2 ja 50.

mättä voinut nähdä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, koska fyysinen panttikirja oli voinut vaihtaa haltijaa rekisterimerkinnöistä riippumatta.<sup>94</sup>

Yleensä kirjallisten panttikirjojen pantinhaltijat ovat kuitenkin hakeneet haltijamerkin­nän tekemistä kirjaamisviranomaiselta, jotta kiinteistön tiedot ovat pysyneet ajantasaisina ja jotta kyseiseltä luotonantajalta on osattu vaatia ja pyytää tarvittavat luvat kiinnitysten muutoksia ja kiinteistöjen luovutuksia varten. Sähköisten panttikirjojen ansiosta kiinnitysrekisteri pysyy ajantasaisena, koska panttikirjoille merkitään aina joku pantinhaltijaksi. Rekisteristä näkee heti, kuka on oikea pantinhaltija, eikä panttikirjoja tarvitse etsiä esimerkiksi luotonantajan arkistoista. Sähköinen asiointijärjestelmä on myös sen vuoksi tehokas työväline, koska jos kaikki rekisteritiedot ovat ajan tasalla, se tarkistaa kiinnitystä haettaessa heti ne kiinnityksen esteet, jotka voidaan havaita asiointijärjestelmän käyttämistä rekistereistä. Samalla tavalla järjestelmä tarkistaa kirjaamisasian ja kiinteistön luovutuksen esteitä useista rekistereistä.<sup>95</sup>

Muutosäännöksiä ei siis muutettu juuri sähköistä järjestelmää luodessa, mutta kiinnitysten osalta tradeeraus<sup>96</sup> on jäänyt pois sähköisten panttikirjojen osalta, koska sähköisiä panttikirjoja ei enää tarvitse luovuttaa pantinhaltijalle. Fyysisen tradeerauksen on korvannut pelkkä kiinnityksen kirjaaminen rekisteriin. Kirjaus rekisteriin ei kuitenkaan tarkoita, että panttaus syntyisi automaattisesti, vaan kiinnittäminen on ainoastaan pakollinen toimenpide ennen varsinaisen panttioikeuden perustamiseen. Pantinhaltijan kirjaaminen on siis tärkeä edellytys panttaussopimuksen syntymiseen, koska ilman merkintää panttikirjoja ei ole luovutettu luotonantajan haltuun, eikä panttausta voi toteuttaa ilman tätä vakuutta.<sup>97</sup>

Sähköisten panttikirjojen siirtäminen kiinteistön uudelle omistajalle onnistuu KVP:ssa niin, että pantinhaltija antaa järjestelmässä luovutussitoumuksen. Sitoumuksen avulla panttikirjat voidaan siirtää esimerkiksi kiinteistön ostajan luotonantajan haltuun, jotta tämä saa käytettyä ostamaansa kiinteistöä lainansa vakuutena. Luotonantajan sitoumus voi olla osa osapuolten luovutuskirjaa (MK 9a:10.1 §) ja kaupanteossa jälkipanttauksen perustaminen on myös mahdollista.<sup>98</sup>

---

<sup>94</sup> Niemi 2012, s. 70-72.

<sup>95</sup> Niemi 2012, s. 70-72.

<sup>96</sup> Tepora ym. 2009, s. 40-44: *Tradeeraus, eli esineen hallinnan siirto on yksi irtaimen esineen tärkeimmistä julkivarmistuskkeinoista.*

<sup>97</sup> Niemi 2012, s. 70-72.

<sup>98</sup> Niemi 2016, s. 95-96.

Ruotsi on ollut suomalaisen sähköisten kiinnitysjärjestelmän esimerkkinä sitä kehiteltäessä. Ruotsissa on ollut vahvistettuja sähköisiä panttikirjoja vuonna 2012 lähes 90 prosenttia kaikista yli kymmenestä miljoonasta vahvistetusta panttikirjasta.<sup>99</sup> Suomessa taas on muutaman vuoden aikana vahvistettu vain joitain kymmeniä tuhansia sähköisiä panttikirjoja<sup>100</sup>, mutta maakaaren 2017 vuoden muutoksen myötä voidaan päästä samoihin prosenttilukuihin kuin Ruotsissa.

Kirjalliset panttikirjat ovat olleet käytössä pitkään ja ihmiset ovat tottuneet niitä käyttämään ja pitävät panttikirjaa arvokkaana asiakirjana. Panttikirja ei kuitenkaan ole varsinaisesti arvopaperi<sup>101</sup>, vaan se on väline panttioikeuden perustamiseen. Kirjalliset panttikirjat ovat konkreettisia ja tunnettuja välineitä kiinteistön omistajille, eivätkä sähköiset kiinnitykset välttämättä anna ihmisille samanlaista tunnetta panttaamisesta kuin kirjalliset panttikirjat ovat antaneet. Kirjallisten panttikirjojen luovuttaminen kiinteistön kaupan yhteydessä voi ehkä tehdä vakuuden asettamisen selkeäksi osapuolille, kun panttikirjat ovat fyysisesti läsnä. Panttikirjojen luovuttaminen symboloi panttaamista ja sen aiheuttama tunne voi jäädä puuttumaan sähköisessä toiminnassa, kun kaikki tapahtuu pelkästään tietojärjestelmissä.

Tradition vaatimus irtaimen esineen panttauksen osalta tarkoittaa, että irtain esineen hallinta tosiasiallisesti luovutetaan panttaajan haltuun. Toisaalta riittäväksi hallinnan luovutukseksi on katsottu panttikohteen itsenäisen määräysvallan päättyminen, mutta panttikirja esineenä ei ole ihan samalla tavalla toimiva. Panttikirjan esineellinen olemus on erilainen kuin tavallisilla irtaimilla esineillä, koska kiinteistön panttioikeus liittyy niin tiiviisti myös kirjaamiseen tradition lisäksi. Velan vakuutena on itse asiassa omistusoikeus, joka kohdistuu kiinteistöön.<sup>102</sup>

Kiinteistöpanttioikeuteen liittyy tärkeänä osana julkivarmistuksen edellytys. Julkivarmistusta panttaukseseen tuo ensinnäkin kiinnityksen vahvistaminen kiinnitettävän kohteen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja toiseksi vahvistetun kiinnityksen luovuttaminen velkojalle. Kiinnitys voidaan luovuttaa nykyään kahdella eri tavalla.<sup>103</sup> Kirjallisen panttikirjan luovutus tarkoittaa sitä, että fyysinen panttikirja luovutetaan velkojalle, josta tulee tämän johdosta pantinhaltija. Sähköisen kiinnityksen luovutus tapahtuu pelkän pantinsaajan merkinnän johdosta.

<sup>99</sup> Jensen 2012, s. 68.

<sup>100</sup> HE 8/2016, s. 3-4.

<sup>101</sup> Niemi 2010, s. 144.

<sup>102</sup> Tepora ym. 2009, s. 128-131.

<sup>103</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 281-284.

Panttaaminen tai panttioikeus ei kuitenkaan synny automaattisesti pelkän kiinnityksen takia, vaan panttaamiseen vaaditaan jonkinlainen panttaussopimus velkojan ja velallisen välillä. Kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat siitä hetkestä, kun kiinnityshakemus tulee vireille kirjaamisviranomaisen järjestelmässä. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että kiinnitys hyväksytään, eli vahvistetaan. Kiinnityksen vahvistaminen ei pelkästään riitä julkivarmistuksen osoittamiseksi, vaan panttioikeuden saaminen edellyttää tämän lisäksi myös hallinnan siirtoa, eli traditiota. Kirjallinen panttikirja on lisäksi luovutettava vakuustarkoituksessa, pelkkä säilyttämiseen tarkoitettu toimenpide ei riitä panttioikeuden perustamiseksi<sup>104</sup>. Sähköinen panttikirja on lain mukaan luovutettu sille, jolle kiinnitys on merkitty saatavaksi. Sähköisen panttikirjan luovutusajankohta on kiinnityshakemuksen vireilletulo vaikka kiinnitys vahvistettaisiin myöhemmin.<sup>105</sup>

Julkivarmistus tradition avulla on sähköisen panttikirjan kohdalla siten pelkästään kirjaamistoimi, toisin kuin kirjallisen panttikirjan traditiossa. Sähköisten panttikirjojen käyttämisessä on se etu, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on heti nähtävissä kiinnityksen saaja. Kirjalliset panttikirjat voivat olla jonkin muun luotonantajan hallussa, kuin mitä rekisteristä voisi luulla, koska traditio on voinut tapahtua ilman rekisterimerkintää. Merkinnän perusteella ei voi kuitenkaan tietää sitä, onko sähköinen kiinnitys laitettu lainan vakuudeksi, vai onko kiinnitys haettu tulevia lainoja varten ja saajaksi on jo valmiiksi merkitty esimerkiksi pankki. Rekisterin ylläpidon tarkoituksena ei ole siis näyttää ajantasaista tietoa yksityisten ja luotonantajien välisiä sopimuksia lainoista ja panttauksista, vaan se antaa vain välineen saada kiinnitykset, joita voidaan käyttää erilaisiin tarkoituksiin, julkiseen, viranomaisen ylläpitämään rekisteriin. Kirjallisen panttikirjan haltijamerkintä on vain informatiivinen, koska sillä ei ole sellaisia oikeusvaikutuksia kuin sähköisen kiinnityksen saajamerkinnällä.<sup>106</sup>

Nyt muutos traditiosta pelkkään kirjaamisen vaatimiseen on tulossa voimaan, koska enää ei ole varsinaista hallinnanluovutusta olemassa, koska luovutus tehdään pelkästään rekisterimerkinnällä siirtohakemuksen mukaisesti. Tästä säädetään uusitulla momentilla MK 16 luvun 4.3 §:ssä:

*Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.*

<sup>104</sup> Niemi 2010, s. 128-129.

<sup>105</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 281-290.

<sup>106</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 281-290.

Kiinteistöpanntioikeus syntyy kiinnityksen kirjaamisella ja kirjallisen panttikirjan luovutuksella pantinhaltijalle. Maakaaren 17 luvun 2 §:ssä panttioikeuden syntymishetkeksi kerrotaan se hetki, jolloin kiinnitys on vahvistettu. Ennen panttauksen aloittamiseen ei ole tarvittu kiinteistöön vahvistettua kiinnitystä, vaan usein pantinhaltijat ovat hakeneet kiinnityksen kiinteistöille niiden omistajien hyväksynnän johdosta niin, että pantattava kohde tulee merkityksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin pantinhaltijan nimiin, ja kyseinen panttikirja luovutetaan vahvistamisen jälkeen pantinhaltijalle. Hakemusta ei voi myöskään muuttaa ilman merkityn pantinsaajan suostumusta.<sup>107</sup> Aikaisemman lainsäädännön mukaan MK 16 luvun 4§:n 3 momentti kuului:

*Hakemuksesta on käytävä ilmi, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa. Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava kirjallinen panttikirja hakijan sijasta tai kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos panttikirjan saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.*

Panttikirjan haltijamerkintä rekisterissä on erityisesti kirjaamisviranomaisen etu, koska asianmukaisesti merkitty pantinhaltija vaikuttaa alkuperäisen panttikirjan esittämisvelvollisuuteen. Haltijamerkintä voi olla myös oleellinen tieto ulosottoviranomaiselle, jotta oikeat osapuolet otetaan mukaan ulosottoon liittyen. Jos panttikirja on sivullisen hallussa, esimerkiksi aikaisemman panttauksen vuoksi, panttaus syntyy vasta, kun kolmas henkilö on saanut tiedon panttauksesta tai on saanut todistuksen uudesta omistuksesta pantinsaajalta.<sup>108</sup>

Nykyisin voimassaolevan lain mukaan panttioikeus syntyy, kun panttikirja luovutetaan pantinsaajalle. Sähköisestä panttikirjasta taas säädetään, että sähköinen panttikirja synnyttää panttioikeuden sillä hetkellä, kun sitä koskeva kiinnityshakemus tulee vireille. Uuden lainsäädännön mukaan maakaaren 17 luvun 2 §:ssä sanotaan panttioikeuden syntymisestä yksinkertaisesti:

*Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.*

Enää ei siis erotella sähköistä ja kirjallista panttikirjaa, koska lainmuutoksen voimaantulon jälkeen kirjallisia kiinnityksiä ei enää vahvisteta. Lakimuutoksen jälkeen kirjalliset

<sup>107</sup> Tepora ym. 2009, s. 40-44, 128-131.

<sup>108</sup> Tepora ym. 2009, s. 131-136.



panttikirjat muutetaan sähköisiksi panttikirjoiksi kaikenlaisten kiinnityksen muutoshakemusten myötä. Sähköisistä panttikirjoista ei synny enää paperisia versioita ja rekisteristä voi tarkastaa ajantasaisesti voimassa olevat kiinnitysmerkinnät, joilla on nykyään sama oikeudellinen asema kuin entisillä fyysisillä panttikirjoilla. Kiinnitysten panttioikeudellinen asema pysyy kuitenkin samana, vaikka muoto muuttuisi<sup>109</sup>. Uudessa järjestelmässä vain jää panttikirjan traditio pois ja tilalle tulee rekisterimerkinnän luoma luovutus.

Luonnollisesti on luotonantajien etu, että kiinnitykset löytyvät helposti rekisteristä, mutta yksityisten näkökulmasta rekisteriin merkityt kiinnitykset voivat vaikuttaa vaikeasti ymmärrettäviltä ja epäluotettavilta. Yksityiset henkilöt eivät välttämättä edes osaa tulkita rekisteriä, ja joutuvat jälleen ottamaan yhteyttä ammattilaisiin ja kysymään neuvoa asian hoitamiseksi. Kirjalliset panttikirjat tuntuvat paljon konkreettisemmilta kuin sähköiset panttikirjat, mutta tosiasiasa kirjallisia panttikirjojakaan eivät yleensä näe muut kuin kirjaamisviranomaisen, kiinteistönvälittäjän ja pantinhaltijan.

## **3.3 Sähköiset panttikirjat ja kiinteistönvaihdanta toisissa oikeusjärjestelmissä**

### **3.3.1 Sähköiset panttikirjat Ruotsissa**

Ruotsissa on otettu sähköinen panttikirja käyttöön jo paljon ennen kuin Suomessa ja niitä on ollut käytössä vuodesta 1994 lähtien. Vaikka sähköisiä panttikirjoja on vahvistettu niin pitkään, myös kirjalliset panttikirjat on säilytetty vaihtoehtona. Suomessa on tehty samalla tavalla, että panttikirjan muoto on ollut vapaavalintainen. Ruotsissa kaikista vahvistetuista panttikirjoista, joita on kaikkiaan yli 11 miljoonaa kappaletta, on sähköisiä panttikirjoja lähes 90 %. Sähköisistä panttikirjoista tehdään Ruotsissakin vain rekisterimerkinnät kiinnitysrekisteriin kuten Suomessa. Kirjallisia asiakirjoja ei sähköisistä panttikirjoista synny. Ruotsissa käytettävä rekisteri on myös samalla tavalla Maanmittauslaitoksen alainen rekisteri kuin Suomessa. Heidän järjestelmänsä on kehitetty vuosien aikana niin, että myös yksityiset henkilöt pääsevät katsomaan rekisterissä olevia merkintöjä itse. Aikaisemmin vain suuremmilla toimijoilla oli pääsy rekisterin tietoihin.<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> HE 146/2010, s. 16.

<sup>110</sup> Jensen 2012, s. 68.

Vaikka Ruotsi on ollut edistyksellinen sähköisten panttikirjojen saralla, Ruotsissa on edelleen käytössä myös kirjallisia panttikirjoja. Kiinteistön omistajalla ei ole suurta vaikutusvaltaa panttikirjan muodon valinnassa, sillä pantinsaaja päättää mihin muotoon panttikirja vahvistetaan.<sup>111</sup> Kirjallisten panttikirjojen käsittely on kalliimpaa kuin sähköisten, koska niitä täytyy lähettää postissa ja arkistoida turvalliseen paikkaan. Kirjallisten panttikirjojen käsittelyssä on myös riski paperin tuhoutumisesta ja sen joutumisesta väärin käsiin. Näiden vuoksi pankit pyytävät varsinkin nykyisin vahvistamaan sähköisiä panttikirjoja kirjallisten sijasta.

Kokonaisvaltainen muutos panttikirjojen sähköistämisessä ei ole vielä onnistunut Ruotsissa, koska sähköisten panttikirjojen lisäksi kirjallisessa muodossa olevia juoksevia velkakirjoja on käytössä. Osa panttikirjoistakin on edelleen kirjallisessa muodossa ja kahden erillisen järjestelmän rinnakkaisuus vaikuttaa monimutkaiselta.<sup>112</sup> Suomen tämänhetkinen tilanne on samankaltainen, kun käytössä on vielä kirjallisia panttikirjoja sähköisten lisäksi. Suomessa muutos sähköisten panttikirjojen käyttöön on kuitenkin otettu tapetille uudelleen, kun uudistuksen alun jälkeen sähköiset panttikirjat eivät lisääntyneet halutussa tahdissa. Muutaman vuoden kuluttua Suomessa ei voi perustaa panttioikeutta kirjallisilla panttikirjoilla.

Ruotsissa, kuten Suomessakin, kirjallisten panttikirjojen tulostaminen on Maanmittauslaitoksen tehtävä, jotta kirjalliset panttikirjat pysyvät tiukkojen standardien mukaisina ja jotta niiden väärentäminen olisi vaikeampaa. Panttikirjoihin ei kirjata vakuuden edunsaajia, vaikka panttikirja on pyydetty vahvistamaan jonkin velan vakuudeksi. Panttikirjan merkitys on pikemminkin olla pelkkä viranomaisen todistus vahvistetusta kiinnityksestä ja väline tehdä panttaussitoumus. Panttikirja on väline, jolla kiinteistön omistaja voi todistaa kiinnityksen olemassaolon ja tehdä vakuustoimia kiinteän omaisuutensa arvolla.<sup>113</sup> Kirjallinen panttikirja täytyy luovuttaa pantinhaltijalle vakuudeksi. Jos vastaavasti luovutetaan sähköinen panttikirja, haltijamerkintä tehdään rekisteriin hakijan pyynnön mukaisesti. Suomessa toimitaan samalla tavalla vielä toistaiseksi. Ruotsin lainsäädännössä panttikirjoista säädetään JB:ssa<sup>114</sup>:

**JB 6 kap. 2.1-2 §:** *Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.*

<sup>111</sup> Jensen 2012, s. 68-71.

<sup>112</sup> Jensen 2012, s. 46-48.

<sup>113</sup> Jensen 2012, s. 49-57.

<sup>114</sup> Jordbalk (1970:994): 6 kap. 2.1-2 §.

*Ett datapantbrev skall anses ha överlämnats till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.*

Sähköiset panttikirjat on kehitetty Ruotsissa luotonantajien toiminnan helpottamiseksi, koska heidän on ollut vaikeaa käsitellä kaikkia kirjallisia panttikirjoja, koska niitä on todella paljon. Lainojen vakuutena on ollut vuonna 2012 Ruotsissa jopa yli 11 miljonnaa kappaletta ja jos ne kaikki olisivat edelleen kirjallisessa muodossa, olisivat pankkien arkistot täynnä velallisten panttikirjoja. Sähköisten panttikirjojen arkistointi ei ole ongelmallista, koska ne ovat aina ajantasaisena rekisterissä. Lisäksi kirjallisten panttikirjojen kanssa työskentely voi johtaa niiden hukkaamiseen tai vahingoittumiseen, jonka johdosta voidaan joutua hakemaan panttikirjan kuolettamista tai uuden panttikirjan antamista. Asiakirjan kuolettaminen on pitkä prosessi ja siitä tulee ylimääräisiä kuluja toimijoille. Tavoite sähköisten panttikirjojen käyttämisestä Ruotsissa on toteutunut hyvin, koska nykyisin suurin osa Ruotsin panttikirjoista on sähköisessä muodossa.<sup>115</sup>

Ruotsalaisessa kiinteistönvaihdannassa ja luottotoiminnassa kahdenlaisten panttikirjojen järjestelmä ei ole kuitenkaan niin yksinkertainen ja kätevä. Jos ostaja haluaa olla varma, että kiinteistöä eivät rasita mitkään yllättävät kiinnitykset, hänen täytyy pitää huoli, että hän saa käsiinsä kaikki kirjalliset panttikirjat kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Sähköiset panttikirjat tulevat ostajan hallintaan vasta, kun hänelle on vahvistettu lainhuuto kyseiselle kiinteistölle.

Ostaja voi vaatia sähköisten panttikirjojen muuttamista kirjalliseen muotoon ennen kauppoja ja sillä tavalla saada panttikirjat haltuunsa fyysisesti. Tämä keino on kuitenkin paljon hitaampi, koska muutos maksaa ja se voi kestää jonkin aikaa. Jos panttikirjoja muutetaan ennen kaupantekoa, myös muut asiaan kuuluvat toimet, kuten luotonanto, hidastuvat ja se ei välttämättä ole kovin hyvä kehityssuunta.<sup>116</sup> Toimiva menetelmä edellyttäisi lainsäädäntömuutosta, jotta tällaisista turhista välivaiheista päästäisiin Ruotsissa eroon ja kiinnitysten siirtäminen turvalliseksi kaikkien osapuolten kannalta.

Ruotsalaisessa sähköisten panttikirjojen järjestelmässä voi syntyä ongelmia, jos panttikirjan haltijamerkinnän hakeminen jää tekemättä tarpeeksi aikaisin. Jos merkintää ei ole tehty, panttikirja voidaan katsoa kuuluvan kiinteistön omistajalle. Panttikirja merkitään virheellisesti kiinteistön omistajalle ja pantinhaltija saattaa jopa menettää panttioikeu-

---

<sup>115</sup> Jensen 2012, s. 69-70.

<sup>116</sup> Jensen 2012, s. 68-71.

tensa sen vuoksi. Pantinhaltija voi kuitenkin hakea vahingonkorvausta, jos panttikirjan virheellinen merkintä on aiheuttanut sille vahinkoa.<sup>117</sup>

*NJA 1997 s 612<sup>118</sup> Vuonna 1983 heinäkuussa henkilö A lainasi henkilölle B 165 000 sveitsin frangia ja velkakirjaan merkittiin, että velka pitää maksaa takaisin viimeistään 1.9.1983. B ei kuitenkaan maksanut velkaa takaisin ja joutui tämän johdosta kiinnittämään omistamansa kiinteistön 500 000 kruunun arvosta. A ei kuitenkaan koskaan saanut panttikirjaa haltuunsa, vaan kirjauksen hoitanut pankki otti panttikirjan säilöön. Myöhemmin pankki käytti ensimmäisen pantinhaltijan panttikirjaa velallisen B tekemän toimeksiannon nojalla. Ruotsin korkein oikeus tutki, oliko ilmoitukset panttioikeuteen liittyen pitänyt tehdä ensisijaiselle vai toissijaiselle pantinhaltijalle. Korkein oikeus linjasi, että ilmoitus oli tehty pätevästi vuoden 1936 lainsäädännön mukaan, kun ilmoitus oli tehty sille taholle, joka fyysisesti hallitsi panttikirjoja, riippumatta siitä, kenellä oli ensisijainen oikeus panttikirjaan.*

Suomessa kehitys sähköisten panttikirjojen käyttämiseen on ollut samankaltaista kuin Ruotsissa vasta viime vuosina, kun KVP tuli käyttöön. KVP:n avulla asiakkaat ovat voineet itse nähdä omistamansa kiinteät omaisuudet ja kiinnitykset, ja voineet hakea sitä kautta niihin kirjauksia. Ruotsissa vastaavaa toimintaa ei ole. Suomi olisi voinut ottaa mallia Ruotsista sähköisten panttikirjojen osalta jo aikaisemmin, mutta nyt tilanne on kääntynyt päinvastaiseksi. Ruotsi voisi ottaa käyttöön samankaltaisen järjestelmän kiinteistönvaihdantaan ja kiinnitysten hallintaan. Ruotsissa on tehty selvityksiä sähköisen asioinnin mahdollisuudesta jo vuonna 2003 tehdyssä selvityksessä<sup>119</sup>, mutta se ei ole vielä vaikuttanut rinnakkaisten kiinnitysjärjestelmien poistumiseen tai kiinteistöjen sähköiseen luovuttamiseen.

Vaikka Ruotsi on ollut sähköisten panttikirjojen parissa edelläkävijä ja käyttänyt niitä kiinteän omaisuuden vakuutena jo 20 vuotta, muut Ruotsin sähköiset järjestelmät eivät ole kehittyneet samalla tahdilla. Kirjalliset panttikirjat ovat edelleen käytössä, vaikka Suomessakin muutos pelkkien sähköisten panttikirjojen käyttämiseen tullaan tekemään

<sup>117</sup> Jensen 2012, s. 159-163.

<sup>118</sup> NJA 1997 s 612.

<sup>119</sup> Formel Formkrav och elektronisk kommunikation (Ds 2003:29).

vain muutaman vuoden aikana. Muutos Ruotsissa voisi luultavasti tapahtua nopeasti, jos lakia muutettaisiin.<sup>120</sup>

Suomi on ollut esineoikeudessa edistyksellisempi kuin Ruotsi, sillä lainsäädäntö ja tarvittavat järjestelmämuutokset tehtiin hyvin ennen sähköisen menettelyn käyttöönottoa, joten edellytykset toimivuuteen on varmistettu etukäteen. Kun sähköinen asiointijärjestelmä sitten otettiin käyttöön, se oli heti varsin toimiva kokonaisuus sähköisine panttikirjoineen ja kiinteistön luovutuksineen. Suomalaiseen kirjaamismenetelmään verrattuna Ruotsin panttioikeuden lainsäädäntö vaikuttaa monimutkaiselta. Kiinnitysten käsittely ja ymmärtäminen voi olla vaikeaa, jos kaksi erilaista kiinnitysjärjestelmää pidetään jatkossa voimassa. Jos järjestelmä toimii, uusia kiinnityksiä haetaan ja ihmiset ja yritykset saavat vakuuksiensa avulla talouden pyörimään. Suomessa vastaavia ongelmia ei tulevaisuudessa tule, kun muutaman vuoden päästä sähköisiä panttikirjoja ei enää vahvisteta ja kiinnitysjärjestelmä yhtenäistyy. Kaikkien kirjallisten panttikirjojen muuttamisessa voi kuitenkin kulua aikaa.

### 3.3.2 Englannin sähköinen kiinteistöjärjestelmä

Euroopan unioni vaikuttaa jäsenvaltioiden kansalliseen lainsäädäntöön monilla osaluilla. Kiinteistöihin liittyvä lainsäädäntö ei ole kuitenkaan yleisesti katsottu kuuluvan Euroopan unionin positiiviseen integraatioon, koska kiinteistön varallisuus oikeudellinen luonne on tietyllä tavalla erilainen kuin muiden varallisuuksien. Kiinteän omaisuuden sääntely on yleisesti jätetty sijaintivaltioiden kansallisen lainsäädännön varaan, sillä kiinteän omaisuus ei liiku valtiosta toiseen, kuten muu omaisuus voi liikkua.<sup>121</sup>

Kansainvälistyvä maailma on kuitenkin luonut paineita kiinteään omaisuuteen liittyvän lainsäädännön yhtenäistämiseksi, kun kiinteää omaisuutta voi niin helposti omistaa myös muissa valtioissa nykyisin. Kiinteistöjen omistus- ja vakuusoikeuksien yhtenäistäminen voisi edesauttaa kansainvälistymistä ja edistää kiinteistöjen omistajien oikeusturvaa, kun esineoikeuden säännöt olisivat helposti selvitettävissä tai samat kaikilla.

Englannissa noudatetaan common law -oikeutta<sup>122</sup> kuten myös osassa muista englantilaisperäisistä valtioista. Noudatettavassa oikeudessa Englannissa ja Walesissa omistus-

<sup>120</sup> Jensen 2012, s. 70-71.

<sup>121</sup> Tammi-Salminen 2007, s. 423-424.

<sup>122</sup> Kts. Rudanko 2014, s. 1007. *Common law -oikeudessa noudatettavat säännöt perustuvat oikeustapauksien muodostamista teorioista induktiivisesti. Näissä oikeusjärjestelmissä prejudikaatit ovat sitovaa oikeutta.*

oikeus maahan siirretään luovutuskirjan, jonka täytyy olla määrämuotoinen, välityksellä. Tämän lisäksi luovutuskirjan ohella osapuolten on luotava erillinen kauppasopimus, joka edeltää luovutuskirjavaihetta. Kauppakirjalla ja luovutuskirjalla on erilliset 1980-luvun lopulla uudistetut muotosäännökset, joita täytyy noudattaa pätevän kaupan toteuttamiseksi. Vaikka Englannin ja Walesin kiinteistöjen rekisteröintisäännöstö on sisällöltään sellainen, että sähköinen kiinteistönvaihdanta olisi mahdollista ottaa käyttöön, niin ei kuitenkaan ole vielä tapahtunut. Sähköinen kiinteistönluovutus korvaisi olemassa olevan kahden erillisen sopimusasiakirjan menetelmän yhdellä yhteisellä luovutus- ja kauppasopimuskirjalla, joka tulisi samalla automaattisesti kirjatuksi.<sup>123</sup>

Vaikka sähköinen kiinteistönvaihdanta ei ole tullut Englannissa vielä voimaan, järjestelmää pyrittiin pitkään luomaan ja tarkoituksena oli ottaa se käyttöön. Uudistuksen lähtökohta oli luultavasti Euroopan unionin lainsäädäntömuutos, kun vuonna 1999 säädetyssä direktiivissä<sup>124</sup> edellytettiin sähköisten järjestelmien ja sähköisen allekirjoituksen edistämistä. Tarkoituksena oli ottaa sähköinen kiinteistönvaihdantajärjestelmä käyttöön jopa ennen vuoden 2000 loppua, mutta siinä ei onnistuttu.<sup>125</sup>

Sen jälkeen sähköisen vaihdannan edistämiseksi luotiin vuonna 2002 The Land Registration Act, jonka oli tarkoitus tuoda sähköinen kiinteistönvaihdantajärjestelmä toimintaan.<sup>126</sup> LRA oli suurin esineoikeudellinen lainmuutosyritys vuoden 1925 jälkeen ja sekä LRA:n että edeltäjänsä muutoksen motiivina on ollut saattaa sosiaalisesti ja taloudellisesti toimimaton järjestelmä nykypäivään<sup>127</sup>. Sähköisen kiinteistöjärjestelmän oli tarkoitus toimia salatulla viestinnällä ja digitaalisella allekirjoituksella. Ehdotus ei kuitenkaan saanut tuulta alleen ja uudistuksen kehitys päättyi vuonna 2011. Vastustavissa lausunnoissa kiinnitettiin muun muassa huomiota digitaalisen allekirjoituksen ongelmiin.<sup>128</sup>

Englannissa käytettävät rekisterit verrattuna esimerkiksi pohjoismaihin, kuten Suomeen, Ruotsiin, Norjaan ja Tanskaan ovat aivan erilaisia. Ensinnäkin pohjoismaisilla rekistereillä on merkittävänä etuna rekistereiden avoimuus. Koska pohjoismaissa rekisterit ovat niin sanotusti avoimia, niistä voivat saada tietoa kaikki, joilla on kiinteistöön liittyen jotain intressejä. Tämän lisäksi esimerkiksi Suomessa digitaalisen rekisterin myötä

<sup>123</sup> Niemi 2008, s.227-228.

<sup>124</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 1999/93/EY, annettu 13 päivänä joulukuuta 1999, sähköisiä allekirjoituksia koskevista yhteisön puitteista.

<sup>125</sup> Harpum 2001, s. 8-9.

<sup>126</sup> Niemi 2016, s. 87-89.

<sup>127</sup> Dixon 2002, s. 129-130.

<sup>128</sup> Niemi 2016, s. 87-89.

muut instanssit, kuten esimerkiksi luotonantajat, voivat vapaasti käydä tutkimassa kiinteistöihin liittyviä rekisterimerkintöjä toimeksiantojensa vuoksi tietopalvelun kautta.<sup>129</sup>

Toiseksi pohjoismaiden rekistereiden erikoisuuksia ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodollinen ja tosiasiallinen julkinen luotettavuus. Tosiasiallisella luotettavuudella tarkoitetaan rekisterimerkintöjen paikkansapitävyyttä ja sitä, että rekisteriä tutkiva henkilö voi olla varma, että rekisterimerkinnät ovat oikein merkityjä. Muodollinen julkinen luotettavuus, joka on kiinteistöjen oikeuksiin liittyvistä puolista tärkein, taas tarkoittaa sitä, että oikeutensa kirjannut taho voi luottaa rekisterimerkintöihin ja rekisteröintiin liittyvään oikeuden pysyvyyteen. Oikeuden tai rasiin kirjaaminen rekisteriin sitoo muita tahoja julkisen luotettavuuden perusteella.<sup>130</sup>

Englantilainen kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmä on ideologialtaan samankaltainen kuin Australiassa. Rekisteröintijärjestelmää kutsutaan niin sanotuksi Torrens-järjestelmäksi, joka on peräisin Australiasta ja jossa rekisteriin merkitään kiinteistön omistus, eikä siitä tehtyjä sopimuksia tai omistusoikeuden saantoja. Vuoden 2002 Land Registration Act on hyvä esimerkki Torrensin menetelmää noudattavasta rekisteröintijärjestelmästä. Vaikka Englannissa on käytössä tämä samankaltainen järjestelmä, sen katsotaan Englannissa olevan oma kansallinen järjestelmänsä, eikä Torrens ole heidän mielestään täysin heidän järjestelmänsä kaltainen, vaan pelkästään järjestelmän rinnakkainen versio. Kyseistä Torrens-järjestelmän kaltaista rekisteröintiä käytetään Englannin ja Australian lisäksi myös muissa kansainyhteisön maissa, Yhdysvalloissa, Malesiassa ja Uudessa-Seelannissa. kuin muissa kansainyhteisön maissa.<sup>131</sup>

Englantilainen kiinteistönvaihdanta on myös monimutkainen, kuten kiinteistöjen omistusoikeuden rekisteröintikin on. Kiinteistöjä luovutettaessa täytyy toimittaa kolme eri vaihetta, joista ensimmäinen on sitovan kaupan solmiminen osapuolten välille. Ensimmäisen vaiheen sopimus ei ole kuitenkaan oikeusvaikutuksiltaan vahva ja lisäksi tarvitaan myyjän luovuttama määrämuotoinen luovutuskirja. Tämän jälkeen kiinteistön saaja voi rekisteröidä omistusoikeutensa luovutuskirjan perusteella ja luovutus pätevyityy vasta rekisteröinnin perusteella.<sup>132</sup>

Vaiheet, joita Englannissa tarvitaan kiinteistön omistusoikeuden pätevyitymiseen, ovat erittäin monimutkaisia ja epäselviä käytännössä. Jos joku vaiheista jää tekemättä tai

<sup>129</sup> Niemi 2000, s. 329-332.

<sup>130</sup> Niemi 2000, s. 331-333.

<sup>131</sup> O'Connor 2003, s. 81-84.

<sup>132</sup> Niemi 2014, s. 991-994.

tehdään väärässä järjestyksessä, kiinteistöllä voi lopulta olla niin sanotusti kaksi omistajaa. Näillä kahdella omistajalla on kuitenkin erilaiset oikeudet kiinteistöön, koska myyjän oikeus on in law –perusteinen ja ostajan equity, kunnes hän saa omistusoikeutensa rekisteröityä. Omistusoikeuden siirtyminen osapuolten välillä perustuu siis vahvasti rekisteröintiin ja se voi luoda osapuolille välitilan, jossa omistusoikeuden siirtyminen in law ei ole varmaa eikä selvää. Jos sähköinen kiinteistönvaihdanta otettaisiin Englannissa käyttöön, se voisi estää välitilojen syntymisen, sillä omistusoikeus voisi siirtyä tuossa järjestelmässä heti luovutuksen yhteydessä. Tällöin ei tarvitsisi tehdä useita sopimuksia ja odottaa erillistä omistusoikeuden rekisteröintiä.<sup>133</sup>

Englannin lisäksi myös muissa valtioissa on suunniteltu sähköisiä kiinteistönvaihdantajärjestelmiä. Jos ne otettaisiin käyttöön, Euroopassa esineoikeus voisi yhtenäistyä merkittävästi. Se voisi mahdollistaa jopa kiinteän omaisuuden luovutukset ja panttaukset kansainvälisesti ja ehkä yhtenäisen kiinteistörekisterin perustamiseen. Tällä hetkellä Englannin kiinteistöjärjestelmässä vaihdanta tapahtuu kolmen eri vaiheen kautta.<sup>134</sup> Koska tällaisille vaiheille ei välttämättä ole muissa valtioissa vastineita, joten eri valtioiden välillä tapahtuvissa kiinteistön kaupoissa joutuu ensiksi selvittämään maan esineoikeudelliset säännöt. Yhtenäiset rekisterit ja sähköiset kiinteistönvaihdantajärjestelmät voisivat tuoda selkeyttä kansainväliseen kiinteistönvaihdantaan.

---

<sup>133</sup> Niemi 2014: s. 991-994.

<sup>134</sup> Niemi 2014. s. 991-994.



# 4 SÄHKÖINEN PANTTI LAINSÄÄDÄNNÖN JA ERI TOIMIJOIDEN NÄKÖKULMASTA

## 4.1 Sähköisen panttikirjan lainsäädännön tausta

Lainsäädäntö sähköisestä kiinteistönvaihdannasta ja panttauksesta pantiin voimaan vasta hallituksen esityksessä (43/2013) vuonna 2013, vaikka komiteanmietintö asiaan liittyen oli julkaistu jo vuonna 2006 ja hallituksen esitys sähköisestä kiinteistönkaupasta, panttauksesta ja kirjaamismenettelystä (HE 146/2010) oli lisätty maakaareen jo vuonna 2011. Hallituksen esityksen mukaan voimaanpantavan lainsäädännön tarkoituksena oli kehittää ja ottaa käyttöön sähköinen kiinteistönvaihdantajärjestelmä. Vielä tuolloin kirjallisten panttikirjojen muuttamista sähköisiksi panttikirjoiksi erityisjärjestelyllä tietyssä siirtymäajassa ei voimaanpantu, vaan sen säätäminen siirtyi monella vuodella eteenpäin<sup>135</sup>.

Sähköisen järjestelmän oli tarkoitus tulla käyttöön niin, että suurin osa kiinteistönluovutuksista tapahtuisi kiinteistönkaupan verkkopalvelun kautta. Tämän lisäksi tarkoituksena oli saattaa kiinnitysten hakeminen sähköiseen palveluun. Hallituksen esityksen mukaan asiointijärjestelmän (KVP) suunnittelu ja kehittäminen aloitettiin jo vuonna 2011 ja Maanmittauslaitoksen arvion mukaan käyttöönotto voisi tapahtua vasta myöhemmin, kun järjestelmää varten tarvittava tietotekniikka pystyisi toimimaan lain mukaisesti ja oikein.<sup>136</sup>

Hallituksen esityksessä suunnitelma sähköisen menetelmän käyttöönoton aikataulusta oli erittäin optimistinen ja Maanmittauslaitoksen arvion vuoksi aikataulu tarkentui hiekan myöhempään ajankohtaan. Esityksessä arvioitiin, että järjestelmälle olisi hyvä antaa mahdollisuus kehittää järjestelmää vuoden 2015 maaliskuulle saakka, jolloin asiointijärjestelmä olisi täysin käyttövalmis. Sähköinen kiinteistönvaihdanta ja panttaus olivat melkoisen uusia asioita asiakkaille ja sidosryhmille, joten alku oli varovainen. Vuonna 2011 asiointijärjestelmän suunnittelun ja kehittelyn yhteydessä alkoi myös kirjaamis-

---

<sup>135</sup> HE 43/2013, s. 8.

<sup>136</sup> HE 43/2013, s. 1-4.

henkilökunnan ja kirjaamisasioiden sidosryhmien koulutus. Uudistuksesta on myös tiedotettu alusta alkaen.<sup>137</sup>

Hallituksen esityksessä (HE 43/2013) luovuttiin siirtymäsäännöksestä, jossa oltaisi muutettu kaikki kirjalliset panttikirjat sähköisiksi tietyn ajan kuluessa.<sup>138</sup> Lain esitöissä varauduttiin perustellusti varovaiseen muutokseen, koska kaikkien kirjallisten panttikirjojen muutos sähköisiksi olisi ollut erittäin suuri muutos sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönoton yhteyteen ja se olisi vaatinut sekä Maanmittauslaitokselta että luotonantajilta valtavaa panostusta kiinnitysten osalta.

Varovaisen alun jälkeen sähköisen kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttö on lisääntynyt ja esimerkiksi sähköisiä panttikirjoja on vahvistettu yhä enemmän. Alun varovaisuudesta kertoo hyvin Maanmittauslaitoksen internet-sivuilta ilmenevä tieto siitä, että vuonna 2014 oli noin 6 000 sähköistä panttikirjaa ja heti seuraavan vuoden elokuussa sähköisten panttikirjojen määrä oli ollut jo noin 38 000 kappaletta<sup>139</sup>. Tämä on kuitenkin vielä suhteellisen pieni määrä kaikista panttikirjoista ja kun verrataan esimerkiksi Ruotsin sähköisiin panttikirjoihin, joita on kaikista vahvistetuista panttikirjoista lähes 90 prosenttia.<sup>140</sup> Sähköisten panttikirjojen määrät tulevat luultavasti nousemaan nopeasti, kun tieto sähköisten panttikirjojen helppoudesta ja edullisuudesta lisääntyy kiinteistön omistajien keskuudessa ja niihin aletaan luottaa enemmän, ja lopulta kun vuoden 2017 kesäkuun jälkeen vahvistetaan ainoastaan sähköisiä panttikirjoja.

Vuoden 2017 helmikuussa KVP:n nimi vaihtuu. Kiinteistökaupan verkkopalvelu tulee olemaan jatkossa Kiinteistövaihdannan palvelu. Nimi vaihtuu samalla, kun Maanmittauslaitos päivittää palvelun uuden version käyttöönsä. Uuden nimen tarkoituksena on tuoda ilmi, että palvelussa otetaan jatkossa huomioon entistä paremmin muun muassa kiinteistönvälittäjien tarpeet. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteivätkö yksityiset käyttäjät jäisivät palvelun ulkopuolelle, vaan sitä on parannettu toimimaan myös muiden käyttäjien näkökulmasta. Kiinteistöalan asiantuntijoiden ja Maanmittauslaitoksen saumattoman yhteistyön tavoite on otettu näin huomioon ja mielestäni mitä parhaimmalla hetkellä.<sup>141</sup>

---

<sup>137</sup> HE 43/2013, s. 4.

<sup>138</sup> HE 43/2013, s. 8.

<sup>139</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2015/08/blogi-sahkoiset-panttikirjat-tulivat-jaadakseen>.

<sup>140</sup> Jensen 2012, s. 68.

<sup>141</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2016/11/kiinteistokaupan-verkkopalvelusta-tulee-kiinteistovaihdannan-palvelu-helmikuussa-2017>.

Kiinteistökaupan verkkopalvelun lisäksi Maanmittauslaitos aikoo lisätä myös muuta sähköistä asiointia palveluissaan ja tavoitteena onkin tarjota kaikki Maanmittauslaitoksen tarjoamat palvelut verkossa tulevaisuudessa. Maanmittauslaitoksen asiakkaille kehitellään uutta kokonaisvaltaista asiointipalvelua, jonka avulla sekä kirjaamis- että toimitusasioiden etenemistä voi seurata verkossa. Uudistukset tulevat voimaan seuraavien vuosien aikana.<sup>142</sup>

## 4.2 Kirjallisten panttikirjojen muuttuminen sähköisiksi

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta (8/2016) on valmistunut syksyllä 2015 ja lakimuutos tulee voimaan kesäkuun 1. päivä vuonna 2017. Muutoksen laajuus ja järjestelmien muuttamisen tarve saivat pidennettyä lakimuutoksen siirtymäaikaan niin, että kirjallisia panttikirjoja saa muuttaa sähköisiksi aina vuoden 2019 loppuun saakka. Siihen asti kirjallisten panttikirjojen perusteella on mahdollista perustaa panttioikeus, mutta vuonna 2020 se ei ole enää mahdollista. Tuolloin viimeistään kirjalliset panttikirjat on muutettava sähköisiksi, mikäli niiden avulla halutaan pantata kiinteää omaisuutta.<sup>143</sup>

Lainmuutoksessa maakaaren pykälää muutettaisiin tukemaan sähköisen panttikirjan aseman parantamista ja niiden etusijaa korostavaksi. Kirjallisten panttikirjojen osalta pykälään tehtäisiin muutoksia myös koskien esimerkiksi panttikirjan muuttamista ja kuolettamista niin, että muutoksen yhteydessä kirjallinen panttikirja muutetaan aina samalla sähköiseksi panttikirjoiksi. Tällä tavalla voidaan varmistaa samalla sähköisten panttikirjojen lisääntyminen, eikä kirjallisia panttikirjoja tarvitse erikseen muuttaa sähköisiksi omana toimenpiteenään.

Vaikka lainsäätäjän tarkoitus on ollut saada sähköiset panttikirjat laajaan käyttöön jo silloin, kun sähköinen kaupankäynti otettiin käyttöön, ei se ole onnistunut aivan suunnitelmien mukaisesti. Hallituksen esityksessä arvioitiin, että sähköiset panttikirjat yleistyvät samalla tavalla kuin Ruotsissa, mikä olisi tarkoittanut, että viiden vuoden kuluttua sähköisten panttikirjojen vahvistamisen alkamisesta noin puolet olisi ollut sähköisiä<sup>144</sup>. Maanmittauslaitoksen ilmoittamien tilastojen mukaan vuoden 2015 syyskuussa kirjallisia panttikirjoja on ollut edelleen 3,4 miljoonaa kappaletta, kun taas sähköisiä panttikir-

<sup>142</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/sahkoisen-asioinnin-kehittaminen>.

<sup>143</sup> HE 8/2016, s. 1-5.

<sup>144</sup> HE 146/2010, s. 20.

joja on ollut ainoastaan 43 000 kappaletta. Panttikirjan muodon valinta on kuitenkin kääntymässä siihen suuntaan, että sähköinen panttikirja valitaan, kun uusia panttikirjoja vahvistetaan. Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei kuitenkaan ole juuri alettu muuttaa sähköisiksi omasta aloitteesta. Uuden maakaaren muutoksen tarkoituksena on saada panttikirjat sähköisiksi muutaman vuoden sisällä, kun edelliset toimenpiteet eivät ole tätä tavoitetta saavuttanut.<sup>145</sup>

Muutos vaikuttaa luultavasti eniten luotonantajien toimintaan, sillä heidän täytyy saada omat järjestelmänsä toimimaan uudella tavalla ja heidän täytyy lainmuutoksen johdosta muuttaa hallussaan olevat kirjalliset panttikirjat sähköisiksi suurina määrinä. Muutokset luotonantajan toiminnassa on alkanut sähköisen kaupankäynnin yhteydessä jo muutama vuosi sitten, mutta kaikki toimijat eivät ole vielä lähteneet mukaan täydellä teholla. Tämä tuo aluksi kustannuksia luotonantajille, mutta pitkällä aikataulilla kustannukset pienenevät, kun toiminta sähköistyy ja yksinkertaistuu. Hallituksen esityksen mukaan hyötyä tulee enemmän kuin kustannuksia, sillä sähköistä järjestelmää on helpompi käyttää vakuustoiminnassa kuin kirjallisia vakuuksia. Hyötyjä tulee myös kiinteistöjen omistajille, kun kirjaaminen tulee sähköistymisen myötä halvemmaksi ja nopeammaksi.<sup>146</sup>

Suurin tulevaisuuden kustannus luotonantajille on kiinnitysmassan muuttaminen sähköiseksi. Hallituksen esityksessä on pohdittu mahdollisuutta, jossa kirjalliset kiinnitykset voitaisiin muuttaa erityisjärjestelyillä sähköisiksi, jolloin kustannukset tulisivat luotonantajille ja asiakkaille pienemmiksi. Valtion maksuperustelain 6 §:n mukaan tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä perittävän maksun tulee korvata valtiolle aiheutuvan kokonaiskustannuksen määrän, joka on niin sanottu omakustannusarvo<sup>147</sup>. Valtiolla on siis oikeus periä kiinnitysten muuttamisesta sähköisiksi siihen liittyvä maksu. Esityksessä on katsottu, että kevennetty kiinnitysten muutosjärjestely on riittävä kustannusten alentaja luotonantajille, eikä erityisjärjestelyille ole näin ollen perusteita.<sup>148</sup>

Niemi on esitöiden perusteella arvellut, että pankit ja muut luotonantajat tulevat siirtymään sähköiseen panttausjärjestelmään viipymättä<sup>149</sup>. Kuten kehityksestä olemme huomanneet, näin ei ole tapahtunut. Lainsäätäjä on joutunut ottamaan järeämmät aseet käyt-

<sup>145</sup> HE 8/2016, s. 3-4.

<sup>146</sup> HE 8/2016, s. 3-5.

<sup>147</sup> VML 6.1 §: ”Julkisoikeudellisesta suoritteesta valtiolle perittävän maksun suuruuden tulee vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo).”

<sup>148</sup> HE 8/2016, s. 4-5.

<sup>149</sup> Niemi 2012, s. 66.

töön sähköisen panttausjärjestelmän edistämiseksi, sillä sähköinen kiinteistönvaihdanta-järjestelmä ei itsessään ole saanut sitä aikaiseksi. Uusi hallituksen esitys ja sitä seuraava lainsäädäntömuutos johtaa suureen kiinnitysten massamuuttamiseen sähköisiksi.

Kirjallisia panttikirjoja ei kuitenkaan päätetty jättää sähköisten panttikirjojen rinnalle, vaan panttikirjojen oikeudellista asemaa muutettiin vuoden 2016 hallituksen esityksellä merkittäväällä tavalla, koska vuoden 2017 kesäkuusta lähtien kirjallisten kiinnitysten vahvistaminen päättyy. Maakaaren 16 luvun 5 § tulee muuttumaan kesäkuussa 2017 muotoon:

*Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja.*

*Sähköinen panttikirja annetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä ja kirjaamalla tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.*

Tällä hetkellä MK 16:5 § kuuluu:

*Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan kirjallinen panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.*

*Jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.*

Kiinnitysjärjestelmän muutos vuonna 2017 tarkoittaa, että kesäkuusta lähtien kirjallisia panttikirjoja ei enää vahvisteta. Olemassa olevat kirjalliset panttikirjat myös tullaan muuttamaan sähköisiksi kaikkien kiinnitysten muutosten yhteydessä. Esimerkiksi, jos kirjalliset kiinnitykset halutaan yhdistää yhdeksi yhteiseksi kiinnitykseksi MK 18:3 §:n mukaisesti, tulee uudesta panttikirjasta automaattisesti sähköinen panttikirja muutoksen vahvistamisen yhteydessä. Muutos kirjallisesta panttikirjasta sähköiseen perustuu voimaantulevaan maakaaren 18 luvun 7.2 §:n muutokseen, jonka mukaan kirjaamisviranomaisen on annettava tieto kiinnityksen muutoksen vahvistamisesta sähköisen panttikirjan saajalle. Aikaisemmin tieto annettiin myös kirjallisen panttikirjan haltijalle ja kirjaamisviranomaisen on antanut todisteen uuden kirjallisen panttikirjan yhdistettävien panttikirjojen tilalle.<sup>150</sup>

---

<sup>150</sup> HE 8/2016, s. 6-7.

Lainsäädäntömuutokseen liittyisi myös kirjallisten panttikirjojen käytön loppuminen vuoden 2019 loppuun mennessä. Se tarkoittaisi, että siirtymäajan jälkeen kiinteää omaisuutta voisi pantata ainoastaan sähköisten kiinnitysten avulla.<sup>151</sup> Kaikki kirjalliset panttikirjat pyritään muuttamaan sähköisiksi mahdollisimman nopealla aikataululla ennen siirtymäajan päättymistä. Vuoden 2020 jälkeen kirjallisilla panttikirjoilla ei ole enää mahdollista perustaa panttioikeutta, mutta ennen sitä perustetut panttioikeudet voivat pysyä voimassa.<sup>152</sup>

Kiinteistönvaihdannan osalta joitain muutoksia on tulossa lähitulevaisuudessa, kun järjestelmää kehitetään edelleen ja sidosryhmät ottavat KVP:n kunnolla käyttöön toiminnassaan ja heidän tarpeensa voidaan ottaa paremmin huomioon. KVP:n käyttö tulee lisääntymään, kun pankit ja kiinteistönvälitysliikkeet saavat nämä tunnustusrajapinnat käyttöön omien järjestelmiensä ohelle, ja saavat näin pääsyn suoraan samaan kaupankäyntijärjestelmään.<sup>153</sup>

Kun tämä lainsäädäntömuutos tulee voimaan, tulevat tilastot muuttumaan ainakin kiinnitysten osalta niin, että suurin osa kiinnityksistä muuttuu sähköisiksi panttikirjoiksi. Myös KVP:n käyttö lisääntynee kiinteistöjen luovutusten osalta ja vastaavasti kirjallinen menettely vähenee. Sähköistä kiinteistönluovutusta käytetään mahdollisesti sen jälkeen enemmän, koska panttikirjatkin ovat sähköisessä muodossa, ja sähköinen luovutus on kätevää myös kiinnitysten kannalta.

## **4.3 Luotonantajat ja kiinteistönvälitysliikkeet sähköistämisen murroksessa**

### **4.3.1 Luotonantajien siirtyminen sähköiseen asiointiin**

Kirjaamisviranomaisen ei ole ainoa taho, jonka toimintaan sähköisten menetelmien ja panttikirjojen käyttäminen vaikuttaa. Pankit ovat tässä suhteessa erityisesti merkittävässä asemassa, koska ihmiset hakevat kiinteistöilleen kiinnityksiä yleensä juuri pankeista saatavia lainoja vastaan. Suurin osa luotonannosta on suurien luotonantajien ja yksityisten henkilöiden välisiä tapahtumia, vaikka yksityishenkilöiden väliset luotot ovat myös mahdollisia. Sähköisten panttikirjojen käyttäminen vakuutena on pakottanut ainakin

---

<sup>151</sup> Niemi 2016, s. 86-87.

<sup>152</sup> HE 8/2016, s. 3-4.

<sup>153</sup> Niemi 2016, s. 96.

osan pankeista muuttamaan järjestelmiään, jotta vakuuden asettaminen on tullut mahdolliseksi.

Pankeilla on luotonannossa intressit saada panttaussopimuksia tehtyä. Panttivelkojan oikeudesta saada suoritus panttaussitoumusten perusteella säädetään MK 17:5 §:ssä. Pankkien täytyy informointivelvollisuutensa perusteella antaa tietoa ja neuvontaa asiakkailleensa, jotta nämä voivat tehdä perustellun päätöksen panttauksesta ja muista sitoumuksista. Neuvonta tarkoittaa käytännössä asiakkaan auttamista ja opastamista, jokaiselle asiakkaalle omalla ja yksilöllisellä tavalla. Tiedonanto taas on yleistä, kaikille ja kaikkiin samanlaisiin tilanteisiin sopivaa informointia, esimerkiksi yleistä tiedonantoa tilinhoidosta tai verkkopankin käytöstä. Neuvontavelvollisuuden nojalla yksilöllistä asiakasta on autettava juuri hänen ongelmaansa liittyvässä asiassa, eivätkä yleiset neuvot riitä täyttämään velvollisuuksien toteuttamista.<sup>154</sup>

Luotonantajilla on velvollisuus antaa tietoja luoton keskeisistä ehdoista ja muista luottoon liittyvistä asioista. Samoin neuvonantovelvollisuus kuuluu asiaan, koska ne ovat yksilöllisemmin kohdistuneet yksittäisen luotonottajan tarpeisiin. Ainoastaan kulutusluottoihin liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta säädetään kuluttajansuojalain 7 luvussa ja luottolaitoksen markkinoinnin sisällöstä säädetään luottolaitoslain 15 luvun 2 §:ssä. Luottolaitoslain 15:2 §:ssä säädetään, että luotonantajan on kerrottava asiakkaalle markkinoinnissaan kaikki tarvittava tieto, jolla saattaa olla ratkaisun kannalta merkitystä. Markkinoinnissa ei saa säännöksen mukaan antaa totuudenvastaista tai harhaanjohtavaa tietoa, eikä menettely asiakasta kohtaan saa olla sopimatonta.<sup>155</sup>

Kauppakaaren 10 luvun 14 §:ssä säädetään luotonantajan velvollisuudesta kertoa kaikki panttaukseen liittyvät olennaiset seikat luonnolliselle henkilölle ennen panttaussitoumuksen tekemistä. Tarkoituksena on, että pantinantaja ymmärtää sitoumuksensa merkityksen ja seuraukset, ennen kuin panttioikeus saatetaan voimaan. Kaikille pantinantajille ei voi antaa laajaa ja kaikenkattavaa selvitystä panttiasioista, koska se vaikeuttaisi ja hidastaisi luotonantoa, mutta tietoa on annettava yksilöllisesti tarvittavassa määrässä, jotta panttaus voidaan suorittaa asiakkaan tarpeita varten. Tiedonantoon kuuluvia olennaisina seikkoina, jotka on pantinantajalle selvitettävä, voidaan pitää esimerkiksi minkälaisen velan tai vastuun vakuudeksi hän pantin antaa ja millainen pantti on

---

<sup>154</sup> Wuolijoki 2009, s. 29-33.

<sup>155</sup> Wuolijoki 2009, s. 236-244.

kulloinkin kyseessä.<sup>156</sup> Tässä kuitenkin voi jäädä jotain merkityksellistä kertomatta, jos asiakkaalle ei syystä tai toisesta tehdä tarpeeksi laajaa selvitystä.

Luottolaitoslain ja KK:n säädökset markkinoinnin sisällöstä ovat tärkeitä, jotta asiakkaat voivat tehdä informoidun päätöksen, eikä informaatioasymmetriaa pääse syntymään. Asymmetria tarkoittaa, että toinen transaktion osapuolista ei tiedä jotain tärkeää seikkaa, jonka toinen tietää. Informaation asymmetria voi aiheuttaa markkinoille negatiivista valikoitumista (adverse selection<sup>157</sup>). Informaation puute aiheuttaa myös kansantaloudellisia kustannuksia, jos tiedonhankinnan joutuu tekemään jokainen kuluttaja erikseen.<sup>158</sup>

Voivatko kaikki pankit tällä hetkellä antaa asiakkailleen kaikenkattavaa palvelua ja neuvontaa, kun osassa muutos sähköisten panttikirjojen ja sähköisen asioinnin käyttämiseen on tullut mahdolliseksi vasta hiljattain? Pankkien asiakkaat tulevat asioimaan pankkiin sen vuoksi, että saisivat apua luotonottoon ja kiinteistöjen luovutukseen. Pankit voivat tarjota palveluna kauppakirjojen laatimista ja kirjaamisasioiden hakemista. Sähköisten järjestelmien käyttöönoton myötä heidän on täytynyt muuttaa toimintaansa yhteensopivaksi kirjaamisviranomaisen järjestelmien kanssa. Luultavasti pankkien tiedot uusista järjestelmistä ovat korjaantumassa hiljalleen, mutta järjestelmien ja sujuvan yhteistyön kehittämisessä on vielä varaa. Kuten luvussa 5 kerrotaan tarkemmin, tutkielman vuoksi tehdyssä kyselyssä useat pankkien edustajat kokivat sähköisten panttikirjojen käytön ja sähköisen asiointijärjestelmän käytön vielä hankalaksi ja monimutkaiseksi. Tämä kävi ilmi myös kirjaamisviranomaisen vastauksista, sillä heidän mukaansa pantinhaltijat eivät vielä osaa täyttää sähköisten kiinnitysten siirtohakemuksia oikein ja hakemuksia joudutaan usein täydennyttämään sen vuoksi.<sup>159</sup>

Sähköisten panttikirjojen siirtohakemukset koettiin joissain vastauksissa turhiksi, kun ennen panttikirjojen haltija on voitu helposti muuttaa tradeerauksen avulla. Nyt sähköisen panttikirjan haltijamuutos, eli uusi saaja on haettava erikseen hakemuksella ja se luonnollisesti maksaa jokaisella kerralla.<sup>160</sup> Pankeille lankeaa lisäksi vuoden 2017 kesä-

<sup>156</sup> Wuolijoki 2009, s. 253-257.

<sup>157</sup> Haitallinen valikoituminen: *Kuluttaja tekee valintaa kahden erihintaisen tuotteen välillä. Jos kuluttajalla on täydelliset tiedot tuotteesta, hän voi tehdä oikean valinnan. Jos kaikki tieto puuttuu, hän voi vahingossa valita halvan ja huonolaatuisen tuotteen, jolloin huonolaatuisen tuotteen kysyntä lisääntyy ja vääristää markkinoita.*

<sup>158</sup> Wuolijoki 2009, s. 127-131.

<sup>159</sup> Kts. tarkemmin luku 5, alaotsikko 5.2.8 Kokemukset sähköisten panttikirjojen parissa työskentelyssä

<sup>160</sup> <http://www.maanimittauslaitos.fi/hinnasto/kiinnitysasiat>: *Esimerkiksi sähköisen panttikirjan saajamerkinnän muutos maksaa tällä hetkellä 17 euroa.*



kuussa voimaantulevan lainsäädäntömuutoksen johdosta vastuu osallistua kirjallisten panttikirjojen massamuutokseen.<sup>161</sup> Jos kirjallisia panttikirjoja täytyy toimittaa kirjaamisviranomaiselle muutosta varten, kustannukset jäävät todennäköisesti pankin asiakkaiden maksettavaksi.

### **4.3.2 Sähköinen kiinteistönvaihdannan vaikutus kiinteistönvälitysliikkeiden toimintaan**

Toiset tahot, joiden toimintaan sähköinen asiointi vaikuttaa merkittävästi kirjaamisviranomaisen lisäksi, ovat luonnollisesti kiinteistönvälitysliikkeet. Kiinteistönvälitysyri-tysten on otettava sähköisen kiinteistönluovutuksen menetelmät käyttöön mahdollisimman pian, jotta he pystyvät antamaan asiakkailleen palvelua myös sähköisissä järjestelmissä. Heidän on myös osattava neuvoa asiakkaille sähköisten kiinnitysten käyttämisestä.

Kyselyn tuloksien perusteella kiinteistövälittäjät kaipasivat tällaista kehitystä ja Maanmittauslaitos on sen eteen tehnyt nyt töitä. Maanmittauslaitoksen nettisivujen mukaan Kiinteistövaihdannan palvelun johtava asiantuntija Satu Dahlqvist Maanmittauslaitok- selta kertoo, että heidän tarkoituksenaan on saada kaikki kiinteistökaupat ja kiinnitysha- kemukset sähköisen palvelun piiriin vuoteen 2022 mennessä.<sup>162</sup> Asetettu tavoite on kehityskelpoinen, koska sähköiset kiinnitykset tulevat joka tapauksessa hallituksen esi- tyksen jälkeen lisääntymään, joten niiden käsittely ja hakeminen on varmasti helpoin tehdä Kiinteistövaihdannan palvelussa kirjallisen menettelyn sijaan. Kaikkien kiinteis- tökauppojen saaminen sähköisen palvelun piiriin voi silti olla vielä pitkän kehityksen takana, sillä yksityiset kaipaavat varmasti jatkossakin asiantuntija-apua kiinteistöasioi- den hoitamiseen. Asiaa voi edistää sekin, jos ja kun kiinteistöala ja pankit ottavat Kiin- teistövaihdannan palvelun onnistuneesti käyttöön, voi Maanmittauslaitoksen tavoite olla mahdollinen saavutettavaksi viiden vuoden kuluessa. Siinä tapauksessa yksityiset voisi- vat edelleen saada kiinteistönvälitysliikkeen apua kiinteistön luovutukseen, mutta luovutukset voitaisiin tehdä kätevästi sähköisessä muodossa.

Kiinteistöjä luovutetaan kymmeniä tuhansia kertoja vuodessa ja useimmiten luovutuk- sissa käytetään välittäjän tai muun asiantuntijan apua. Laissa on säädetty kiinteistönväli- tysliikkeiden vastuusta kertoa tarvittavat asiat sekä asiakkaalle että tämän vastapuolelle.

<sup>161</sup> <https://www.edilex.fi/uutiset/48564>.

<sup>162</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2016/11/kiinteistokaupan-verkkopalvelusta-tulee-kiinteistovaihdannan-palvelu-helmikuussa-2017>.

KSL:ssa säädetään markkinoinnissa noudatettavista menettelyistä, myös tilanteissa, joissa elinkeinonharjoittaja markkinoi asuinkiinteistöä kuluttajalle. Lisäksi, asuntotietoasetuksessa säädetään elinkeinonharjoittajan, eli myös kiinteistönvälitysliikkeen, velvollisuuksista kertoa myytäviin kohteisiin liittyvistä tiedoista markkinoinnissaan ja asuntoesitteissään. Laeilla suojellaan kuluttajaosapuolta toimeksiantajaa tai toimeksiantajan vastapuolta vastaan, mutta ei tapauksissa, joissa kohde on toimeksiantajan liiketoimintaan kuuluva kiinteistö, huoneisto tai rakennus.<sup>163</sup>

Kiinteistön myyjällä on laaja selonotto- ja ilmoitusvelvollisuus kaupan yhteydessä, mutta myös kiinteistönvälitysliikkeillä on laissa säädetty tarkat velvollisuudet, mitä on ostajalle ja toimeksiantajalle kerrottava ennen kaupantekoa. Kiinteistönvälitysliikkeillä on lailla säädetty vastuu tiedonantovelvollisuudesta sekä toimeksiantajalle että tämän vastapuolelle välitettävästä kohteesta. Välitysliikkeiden velvollisuuksista säädetään laissa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. KiintVälL:n 4 §:ssä säädetään muun muassa hyvästä välitystavasta:

*Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Kuluttajan kannalta sopimattomasta tai hyvän tavan vastaisesta menettelystä säädetään lisäksi kuluttajansuojalain (38/1978) 2 luvussa.*

Välitysliikkeen edustajan on KiintVälL:n 10 §:n mukaan ostajalle on esitettävä kaupantekopäätöstä varten tarvittavat asiakirjat, jotka liittyvät kiinteistön omistusoikeuteen ja kiinteistöä rasittaviin oikeuksiin. Välitysliike ei toimi oikein, jos toimeksiantajan vastapuoli ei saa välitysliikkeen puolesta kaikkia tarvittavia tietoja kiinteistöstä. Toimeksiantajan vastapuolelle on toimitettava ajantasaiset asiakirjat, joista näkyvät esimerkiksi kiinteistöä rasittavat panttioikeudet.<sup>164</sup> Lain esitöissä tavoitteena on ollut, että ostaja saisi kaikki päätöksentekoon ja taloudellisen turvallisuuden kannalta oleelliset tiedot välityksen kohteesta ja välitysliikkeellä velvollisuus ottaa selvää kohteen tiedoista eri lähteistä (KiintVälL 11 §).

Välitysliikkeillä olevasta vastuusta kertoa kiinteistöä rasittavista kiinnityksistä on ollut korkeimmassa oikeudessa ratkaistavana useissa tapauksissa. Seuraavana kaksi esimerkkiä, joissa korkein oikeus on ratkaissut kiinnityksistä ostajalle aiheutuvien seurausten olleen kiinteistönvälitysliikkeen vastuulla.

<sup>163</sup> Tepora ym. 2010, s. 89-91.

<sup>164</sup> Tepora ym. 2003, s. 276-284.

**KKO 1997:125:** *Kiinteistönvälittäjä oli vastuussa vahingosta, joka aiheutui siitä, ettei ostaja saanut haltuunsa rasiuksista vapaana myytyyn tilaan kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja.*

**KKO 1998:160:** *Kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa ollut kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt huolehtia siitä, että kiinnitysten kuolettamiseen liittyneen kauppakirjan ehdon toteutumisen edellytykset oli varmistettu ennen loppukauppahinnan maksamista. Ostajat olivat myöhemmin joutuneet maksamaan myyjän velan. Kiinteistönvälitysliike oli velvollinen korvaamaan ostajille aiheutuneen vahingon.*

Kiinteistönvälittäjän on toimittava kiinteistön välittämisen lisäksi huolellisesti kiinnitysten kanssa. Kiinteistönkaupan osapuolille on selvitettävä, mitä tarkoittaa, kun kiinteistöllä on kiinnityksiä. Jos välitettävällä kiinteistöllä on esimerkiksi hankalia tai monimutkaisia panttioikeuksia, voi välitysliike ilmoittaa toimeksiannon vastapuolelle, että asiasta ei ole riittävää selvitystä, jotta tämä voi selvittää itse asiantuntijan avulla.<sup>165</sup>

## 4.4 Sähköistyminen – uhka vai mahdollisuus?

### 4.4.1 Digitaalisuus ja sen haasteet

Arvopapereiden säilytys Pohjoismaissa on muihin valtioihin verrattuna ollut pitkään poikkeuksellista, koska niitä on säilytetty paperittomina (eli dematerialisoituna<sup>166</sup>) arvopaperikeskuksessa omistajatileillä. Tämä on niin sanotusti suoraa tai välitöntä säilytystä, jossa esimerkiksi Suomessa arvo-osuusjärjestelmässä arvopaperit säilytetään arvo-osuustileillä pelkinä rekisterimerkintöinä. Näistä säädetään laeissa arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta sekä arvo-osuustileistä (AOJL ja AOTL), jotka ovat tulleet alun perin voimaan jo 1990-luvun alussa.<sup>167</sup>

Samalla tavalla sähköinen kiinnitysjärjestelmä ja asiointijärjestelmä ovat edistyksellisiä esineoikeudellisia järjestelmiä, jotka ovat muuttaneet oikeuksien ja panttien kirjaamista. Sähköisen asiointijärjestelmän kehitys oli toki paljon hitaampaa kuin arvo-osuustilien kehittäminen, mutta kiinteistöihin liittyviä tietoja on kerätty jossain muodossa niin pit-

<sup>165</sup> Tepora ym. 2010, s. 284-285.

<sup>166</sup> Kts. Mähönen 2005, s. 258: *Dematerialisoitu arvopaperiomaisuus: Arvo-osuusjärjestelmässä arvo-osuudet ovat aidosti paperittomia arvopapereita, koska arvopaperin fyysisen hallinnan ja sen siirtoon kuuluvat oikeusvaikutukset on korvattu tilikirjaukseen liittyvillä oikeusvaikutuksilla.*

<sup>167</sup> Mähönen 2005, s. 254-258.

kältä ajalta, että tietojen siirrot järjestelmistä toisiin vuosikymmenten aikana on ollut iso projekti kirjaamisviranomaiselle ja lainsäätäjälle..

Arvo-osuusjärjestelmällä on sama periaate kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekistereillä, eli rekisterillä on sekä positiivinen että negatiivinen julkinen luotettavuus niin, että arvo-osuustileiltä löytyviä tietoja voidaan pitää luotettavina ja vilpittömässä mielessä oleva henkilö voi luottaa siihen, että muita kuin järjestelmään kirjattuja oikeuksia ei ole (AOTL 28 §)<sup>168</sup>. Esineoikeudessa, toisin kuin velvoiteoikeudessa, sivullissuojasta ei voi keskenään sopia, vaan sen on perustuttava lainsäädäntöön.<sup>169</sup>

Sähköisten rekistereiden ja järjestelmien käytössä voi syntyä huoli tunnisteiden ja allekirjoittamisvälineiden joutumisesta väärin käsiin otettiin esiin jo aikanaan vuoden 2006 komiteanmietinnössä. Perusteluissa todettiin, että sähköisten asiointijärjestelmien yksi tärkeimmistä kysymyksistä on henkilötunnistuksen varmuus<sup>170</sup>, mikä on edelleen mahdollinen ongelmien aiheuttaja. Kaikilla ihmisillä ei ole vielääkään välineitä sähköiseen tunnistamiseen, joten heidän mahdollisuutensa tehdä kirjaamistoimia ja käsitellä vaikka sähköisiä panttikirjoja ovat heikot.

Sähköisen asioinnin lisääntyminen voi toisaalta olla erittäin hyödyllinen ja tehokas tapa toimia, mutta toisaalta se voi luoda uudenlaisia ongelmia. Miten sähköiseen asiointiin tarvittava yksityisen henkilön ja oikeushenkilön vahva tunnistaminen tehdään niin, että varmistutaan toimijan henkilöllisyydestä SAL 17 ja 17a §:ssä säädetyllä tavalla? Tästä hyvänä esimerkkinä on luonnollisen henkilön tunnistaminen verkkopankkitunnusten välityksellä, sillä ei ole mahdollista tietää jokaisessa tilanteessa varmasti, ovatko tunnukset pysyneet oikean henkilön käsissä tehdyn toimen aikana. Ongelmana voi olla myös se, että kaikilla henkilöillä ei ole vielä verkkopankkipalvelut käytössä, vaikka verkkopankkitunnukset on nykyisin jokaisen helpohko hankkia itselleen, jos on jonkin pankin asiakas.

Verkkopankkitunnusten väärinkäyttö on mahdollista, jos tunnukset ja salasanat ovat saatavilla. Verkkopankkitunnuksilla voi suorittaa vahvan tunnistamisen ja esimerkiksi tehdä oikeustoimia. Kouvolan hovioikeuden lainvoimaisessa päätöksessä käsiteltiin tilannetta, jossa puoliso oli käyttänyt S:n verkkopankkitunnuksia:

---

<sup>168</sup> Mähönen 2005, s. 258-259.

<sup>169</sup> Karhu 2012, s. 120-121.

<sup>170</sup> Salila 2006, s. 12.

**Kouvolan hovioikeuden päätös 5.1.2012:** *S:n puoliso oli salaa S:n tunnuksilla verkkopankissa avannut S:lle tilin, ottanut tämän nimissä luottoja ja siirtänyt rahat omalle tililleen sekä käyttänyt ne omiin tarpeisiinsa. Kysymys S:n vastuusta luotoista.*

Hovioikeuden päätös oli sama kuin käräjäoikeudessa, eli S oli vastuussa hänen verkkopankkitunnuksillaan tehdyistä luotoista, vaikka luotot olivat hänen puolisonsa A:n vilpillisen toiminnan perusteella tehtyjä. S:n vastuu jäi voimaan, koska hän oli säilyttänyt tunnuksiaan kuluttajansuojalain sääntöjen ja huolellisuusvelvollisuutensa vastaisesti, eikä ollut huomannut puolisonsa toistuvia väärinkäytöksiä verkkopankkissaan. Tuoreemmassa korkeimman oikeuden oikeustapauksessa oli samalla tavalla käytetty puolison verkkopankkitunnuksia luotonottamiseen ja verkkopankkitunnusten omistaja joutui korvaamaan hänen puolisonsa ottaman luoton.

**KKO 2016:73:** *B oli säilyttänyt verkkopankin käyttäjätunnusta ja avainlukulistaa samassa paikassa kotonaan siten, että myös hänen puolisonsa C oli tiennyt niiden säilytyspaikan ja voinut saada ne haltuunsa. C oli luottoa hakiessaan käyttänyt B:n verkkopankkitunnuksia ja ottanut B:n nimissä kuluttajaluoton ilman tämän lupaa. Tämän johdosta C oli tuomittu rangaistukseen petoksesta. Korkein oikeus katsoi, että B oli säilyttänyt vahvaan sähköiseen tunnistamiseen käytettyjä tunnistusvälineitä huolimattomasti ja ettei hänen huolimattomuutensa ollut lievää. B oli vastuussa tunnistusvälineiden oikeudettomasta käytöstä ja velvollinen suorittamaan maksamatta jääneen luoton. Koska kuluttajaluottosopimusta ei ollut tehty kuluttajansuojalaissa säädetyllä tavalla kirjallisesti tai sähköisesti, luotonantajalla ei ollut oikeutta periä luottokustannuksia.*

Erona hovioikeuden tapaukseen tässä oli jätetty tekemättä KSL:ssa säädetty kirjallinen tai sähköinen sopimus luotosta, ei luotonantajalla ollut oikeutta periä luotosta johtuvia korko- ja muita kuluja, vaikka B oli toiminut huolimattomasti tunnistusvälineiden säilyttämisessä.

Hovioikeuden ja korkeimman oikeuden päätöksistä voi siis päätellä, että verkkopankkitunnuksia on mahdollista käyttää väärin ja vilpillinen tunnistaminen voi joskus tulevaisuudessa tapahtua myös vaikka sähköisessä kiinteistönvaihdannassa. Kiinnitysten osalta väärinkäytökset voivat toki olla hankalampia toteuttaa, koska yleensä kiinnitykset liitty-

vät ulkopuolisen luotonantajan päätösvaltaan, eikä niitä voi siirtää ilman pantinhaltijan lupaa. Uusien kiinnitysten vahvistamishakemus voisi mennä läpi väärinkäytöksen perusteella.

Valtio on korvausvastuussa sähköisessä asiointijärjestelmässä tapahtuneista virheellisistä tai puutteellisista toiminnoista (MK 9a:3 §). Samassa momentissa on kuitenkin tarkennettu, että valtio ei kuitenkaan ole vastuussa vahingosta, joka on aiheutunut muiden rekistereiden virheellisistä tai puutteellisista tiedoista tai siitä, että luovutusta tai hakemusta ei ole voitu tehdä sähköisessä asiointijärjestelmässä. Pykälän toisessa momentissa on lisäksi säädetty valtion korvausvastuusta oikeudettomasta käytöstä. MK 9a:3.2 §:

*Valtio on lisäksi velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmässä laadittuun sähköiseen asiakirjaan tai sen johdosta tehtyyn kirjaukseen luottaneelle siitä, että asiointijärjestelmää on oikeudettomasti käyttänyt joku muu kuin sen käyttäjäksi tunnistettu.*

Maakaaren säännöksen perusteella korvausvastuu sähköisessä asiointijärjestelmässä oikeudettomasti toimineen synnyttämästä vahingosta vastaa siis valtio. Valtion on vastattava järjestelmään kirjautuneen virheettömästä tunnistamisesta sekä vahingoista, jotka ovat aiheutuneet väärästä henkilöllisyydestä. Edellä mainitut oikeustapaukset kuuluvat valtion korvausvastuuseen<sup>171</sup>. Jos kiinteistöön kuuluvista oikeuksista määrää joku muu kuin kiinteistön omistaja ja toinen osapuoli luottaa rekisterissä tai sähköisessä asiointijärjestelmässä olevaan merkintään, valtion on korvattava aiheutunut vahinko. Käytännössä väärinkäytökset olisivat varmasti erittäin harvinaisia tilanteita, mutta kuten Kouvolan hovioikeuden päätöksestä voi tulkita, ne ovat kuitenkin mahdollisia.

Jos sähköisiä tunnistusvälineitä on käytetty väärin, voidaan teko katsoa joissain tapauksissa rikokseksi, esimerkiksi väärennysrikokseksi (RL 33:1 § ja 33:6 §<sup>172</sup>). Jos esimerkiksi kiinteistön luovutus on tehty väärän henkilöllisyyden avulla, luovutuksensaaja ei voi saada saantosuojaa (MK 13:5 §). Valtion korvausvastuu määräytyy MK 13 luvun mukaisesti, ja korvauksensaaja voi olla eri riippuen siitä, kuka on menettänyt tai saanut pitää oikeutensa luovutukseen (MK 13:6 §).

<sup>171</sup> Niemi 2016, s. 97.

<sup>172</sup> Rikoslaki 33:1.1 §: *Joka valmistaa väärän asiakirjan tai muun todistuskappaleen tai väärentää sellaisen käytettäväksi harhauttavana todisteena taikka käyttää väärää tai väärennettyä todistuskappaletta tällaisena todisteena, on tuomittava väärennyksestä sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.* RL 33:6.2 §: *Todistuskappale on väärä, jos se todisteena käytettäessä on omiaan antamaan erehdyttävän kuvan alkuperästään tai antajansa henkilöllisyydestä.*

Vahvaa sähköistä tunnistamista sähköisessä asiointijärjestelmässä vahvistaa se, että eri osapuolet ovat jonkun tunnistamisjärjestelmän tarjoajan kanssa sopimussuhteessa. Esimerkiksi pankit, jotka tarjoavat luonnollisille ja oikeushenkilöille tunnistamisen välineitä, ovat tunnistaneeet asiakkaansa sopimuksenteon yhteydessä. Tämän lisäksi Maanmittauslaitos on sopimussuhteessa tunnistuspalveluntarjoajien kanssa. Kun sähköisessä asiointijärjestelmässä toimijat ja toimittaja ovat osaltaan varmistaneet keskeiset sopimussuhteensa, ovat näiden sopimusten velvollisuudet ja oikeudet voimassa myös.<sup>173</sup>

Tämän perusteella tunnistusvälineiden haltija voi kuitenkin joutua lopulta vastuuseen oikeudettomasti käytettyjen tunnisteiden aiheuttamista vahingoista solmimansa sopimuksen perusteella. Eli jos pankki ja luonnollinen henkilö ovat solmineet sopimuksen verkkopankkitunnusten käytöstä, on henkilöllä velvollisuus huolehtia siitä, että muut tahot eivät pääse niitä oikeudettomasti käyttämään. Jos henkilö laiminlyö huolellisuusvelvollisuutensa, voi hän joutua korvaamaan hänen huolimattomuudestaan aiheutuneet vahingot.

#### 4.4.2 Sähköisten asiointijärjestelmien mahdollisuudet

Maakaaren säädökset ovat muuttumassa kiinnitysten osalta merkittävästi vuoden 2017 kesäkuussa. Uudistukset kohdistuvat lähinnä sähköisiin kiinnityksiin ja kirjallisten kiinnitysten poistumiseen. Kuitenkin jo ennen tätä varsinaista maakaaren uudistusta sähköisiin kiinnityksiin liittyvät siirtohakemukset muuttuvat niin, että automaattinen ratkaisujärjestelmä ratkaisee sähköisten panttikirjojen siirtohakemukset heti. Jää nähtäväksi, kuinka siirtohakemusten ratkaisun lisäksi sähköisten kiinnitysten vahvistamishakemukset voidaan ratkoa automaattisessa järjestelmässä vuoden 2017 jälkeen. Suurin tuleva muutosprosessi Maanmittauslaitoksille ja panttikirjoja luotonantoon käyttäville on kirjallisten panttikirjojen massakonversio sähköisiksi panttikirjoiksi tulevina vuosina.<sup>174</sup>

Koska usein rekistereiden paikkansapitävyyttä pidetään tärkeänä elementtinä, on sähköisten järjestelmien käyttöönotto parantanut rekistereiden ajantasaisuutta. Rekistereiden perusparannus tulee automaattisesti samalla, kun sähköisen järjestelmän ja kirjaamisjärjestelmän vuorovaikutus lisääntyy, koska sähköisessä järjestelmässä tehdyt hakemukset ja luovutukset tulevat heti vireille kirjaamisjärjestelmään, eivätkä hakemukset tule vireille viiveellä hakijoiden toimien mukaisessa järjestyksessä.

<sup>173</sup> Niemi 2016, s. 88-90.

<sup>174</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2017/02/kiinteistokaupan-verkkopalveluunparannuksia-92>.

Sähköistä rekisteriä on suunniteltu myös asunto-osakekirjoille, jotka ovat edelleen kirjallisina versioina käytössä asunto-osakkeiden vaihdannassa. Lähes kaikki muut arvopaperit ja panttikirjat ovat jo muuttuneet tai muuttumassa sähköisiksi, mutta asunto-osakekirjat ovat edelleen paperisia ja pankkien säilytyksessä. Maanmittauslaitos on asunto-osakerekisterin (ASREK) perustamisen keskeinen toimija ja hanketta vetää maa- ja metsätalousministeriö.<sup>175</sup> Sähköiseen asunto-osakerekisteriin on tarkoitus merkitä luotettavasti osakehuoneistojen omistajamerkinnot, joiden avulla mahdollistettaisiin myös vastaava sähköinen kaupankäynti, kuten kiinteän omaisuuden osalta on jo mahdollista. Sähköisessä järjestelmän avulla voisi myös olla mahdollista tehdä toimenpiteitä asunnon vakuutena käyttämiseksi.<sup>176</sup>

ASREK:n käyttöönottoa puoltaa esimerkiksi se, että asunto-osakkeita on todella paljon Suomessa ja kymmenien tuhansien kiinteistöyhtiöiden toiminta tehostuisi tämän myötä. Kun asunto-osakekirjat saadaan muutettua sähköiseen rekisteriin, ovat suurin osa järjestelmistä tämän jälkeen yhtenäisiä. Yhtenäisten järjestelmien edut esimerkiksi kiinteistönvälittäjille ja pankeille on merkittävää, koska tämän jälkeen asiointi voidaan hoitaa erittäin nopeasti ja tehokkaasti, kun rekisterimerkinnoista näkee heti asioiden tilan.

Kun tutkitaan vakuuksia, täytyy myös ottaa huomioon, miten se vaikuttaa mahdollisiin ulosottomenettelyihin. Ulosotossa, ulosoton hakijan on esitettävä ulosottomiehelle hakemuksessa tai myöhemmin selvitys oikeudestaan. Kiinteistön kiinnityksestä panttikirja on todistus tästä oikeudesta. Panttikirjaa tai panttaussopimusta ei välttämättä tarvitse olla hakemuksen yhteydessä, mutta viimeistään asianosaiskeskustelussa panttiasiakirjojen on oltava saatavilla (UK 5:41.1 4 kohta).<sup>177</sup> Lain mukaan ulosottoviranomainen ottaa haltuunsa kaikki esineet ja niiden omistukseen liittyvät asiakirjat, esimerkiksi kirjalliset panttikirjat (UK 4:31 §). Jos säädöksen sanamuotoa ei muuteta, on ilmeisesti tulkittava, että maininta kirjallisista panttikirjoista tarkoittaa myös sähköisiä panttikirjoja. Sähköisen menettelyn yhteydessä tulee viimeistään käyttöön, että kirjaamisviranomaiselle tehtävät ilmoitukset tehdään jatkossa kunkin viranomaisen omasta toimesta, eli esimerkiksi ulosottoviranomainen tekee itse merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteän omaisuuden ilmoituksista<sup>178</sup>.

<sup>175</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2016/02/asunto-osakerekisterin-valmistelu-kaynnistyy>.

<sup>176</sup> [http://mmm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/sahkoinen-asunto-osakerekisteri-hanke-asrek-asetettu](http://mmm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/sahkoinen-asunto-osakerekisteri-hanke-asrek-asetettu).

<sup>177</sup> Linna – Leppänen 2014, s. 247-252.

<sup>178</sup> Niemi 2012, s. 71-72.



# 5 KYSELYTUTKIMUS SÄHKÖISISTÄ PANTTIKIRJOISTA

## 5.1 Kyselyn tausta ja tutkimusmetodi

Tutkielman viidennessä luvussa on esitelty tehty kyselytutkimus, joka liittyy erityisesti sähköisiin panttikirjoihin. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää sähköisiin panttikirjoihin ja niiden käyttöön liittyviä mielipiteitä ja kokemuksia niiltä henkilöiltä, jotka oletettavasti ovat eniten tekemisissä niiden kanssa. Halusin saada kokemuksia ja käytännön tietoja mahdollisimman laajalta käyttäjäryhmältä, pois lukien kyselyn vastaanottajien asiakkaat. Asiakkaiden kokemuksista olisi varmasti ollut lisäarvoa kyselyn tuloksiin, mutta pro gradu -tutkielmaa varten se olisi ollut liian vaikeasti toteutettavissa.

Kyselyn kohderyhmäksi valikoituivat ensinnäkin Maanmittauslaitoksen kirjaamissihteerit, lakimiehet ja asiantuntijat, koska he ovat niitä henkilöitä, jotka työssään vahvistavat ja käsittelevät sähköisiä panttikirjoja kirjaamisviranomaisena. Tämän lisäksi olen lähettänyt saman kyselyn myös kahdelle muulle kohderyhmälle, jotka ovat oletettavasti osaltaan tiiviisti tekemisissä lainhuutojen ja kiinnitysten kanssa. Nämä kohderyhmät ovat luotonantajat, eli käytännössä pankit ja tämän lisäksi kiinteistönvälittäjät. Molempien täytyy osata kertoa asiakkailleen parhaat mahdolliset tavat tehdä kiinteistön kauppoja ja hakea kiinnityksiä, joten heidän tuntemus sähköisistä panteista on myös tärkeä osa kyselyn vastausten arvioinnissa. Kyselyn vastaajaryhmät ovat niitä tahoja, joihin sähköisten panttikirjojen käyttäminen ja tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävimällä tavalla. Myös sähköisen asioinnin lainsäädännön esitöissä arvioitiin, että sähköinen kiinteistönvaihdanta alkaa toimia, kun pankit ja kiinteistönvälittäjät saavat sähköisen toiminnan käyttöön ja asiakkaiden luottamus palveluun lisääntyy<sup>179</sup>.

Kysely on tutkimusmetodina toimintatapa tiedon keräämistä varten. Tietoa on tarkoitus kerätä ihmisiltä niin, että he vertailevat, kertovat tai kuvaavat tietojaan, heidän asenteitaan tai heidän käyttäytymistään. Tutkimuksen tulisi olla eettisesti suoritettu ja tutkijan olisi hyvä varmistaa, että tutkimuksen teossa on tarvittavat resurssit, jotta tutkimuksen tavoite voitaisiin saavuttaa. Kyselyn tekeminen muodostuu seitsemästä eri toiminnasta, joiden noudattamisella tutkimuksen teko onnistuu parhaalla mahdollisella tavalla. Näitä toimintoja ovat muun muassa hyvä suunnittelu, päämäärätietoinen tavoite kyselylle,

---

<sup>179</sup> HE 146/2010, s. 20-22.

valmistelutoimien luotettavuus ja välineiden toimivuus, kyselyn toimittaminen, tutkimustiedon analysointi ja hallinta ja tulosten selostaminen. Kyselytutkimusta varten tietoa voidaan kerätä suoraan kysymällä kysymyksiä saadakseen vastauksia, tai epäsuoraan tulkitsemalla esimerkiksi kirjoitettua tai visuaalista materiaalia ihmisten ajatuksista.<sup>180</sup>

Kysely valikoitui tutkielman tutkimusmetodiksi, koska sen avulla voi saada ihmisten aitoja kokemuksia ja käytännönlähteistä otetta mukaan aiheen tutkimukseen. Oikeuskirjallisuus aiheesta on vielä osittain rajallista, koska sähköinen panttikirja on vielä suhteellisen uusi ilmiö suomalaisessa oikeudessa. Lainsäätäjän esittämät tavoitteet sähköisen asioinnin edistämisestä eivät myöskään aina vastaa todellisen käyttäjän kokemusta, joten käyttäjältä saatavat tiedot ja kritiikki ovat arvokkaita. Sähköisten panttikirjojen asema ei ole vielä niin vakiintunutta, että kirjallisuudessa olisi käyty niitä läpi samalla tavalla kuin kirjallisia panttikirjoja on käyty. Kirjallisilla panttikirjoilla on erilainen oikeudellinen muoto, koska niiden hallintaan liittyy vahvasti traditio, jota ei enää sähköisten panttikirjojen osalta tarvitse miettiä. Sähköisillä panttikirjoilla voi mahdollisesti olla tulevaisuudessa omat ongelmansa, mutta vielä toistaiseksi ei ole ilmennyt mitään vakavaa.

Kyselyn teknisen puolen suoritettiin niin, että kysely luotiin verkkopohjaiselle lomakkeelle, joka lähetettiin sähköpostitse mahdollisille vastaajille. Kyselyn kohteena olevat Maanmittauslaitoksen työntekijät, pankit ja kiinteistönvälittäjät valittiin sattumanvaraisesti ympäri Suomea. Vastaajiksi pyrittiin valikoimaan mahdollisimman monta eri yritystä mukaan, jotta vastauksia ja kokemuksia saataisiin laajalta alueelta ja erilaisilta toimijoilta. Kaikki vastaukset siirtyivät automaattisesti erikseen luotuun vastauspohjaan nimettöminä. Ohjelman avulla ei ole mahdollista saada tietoon vastaajien henkilöllisyyttä, vaan ainoastaan heidän itse antamansa taustatiedot.

Kysely lähetettiin kohderyhmille noin 40 erilliseen sähköpostiosoitteeseen, jotka valitsin satunnaisotantana Maanmittauslaitoksen, pankkien ja kiinteistönvälitysyriyten internet-sivujen tiedoista. Sähköpostiviestissä oli ilmoitettu, että viestiäni saa välittää edelleen myös muille tahoille, jotka voisivat olla kyselyni kohderyhmään kuuluvia. Useat vastaanottajat olivat osa erikokoisia yrityksiä, joiden työntekijämäärää en osaa arvioida. Näiden seikkojen vuoksi ei voi tietää tarkalleen, kuinka monta vastaanottajaa kysely on lopulta tavoittanut. Vastauksia tuli yhteensä 84 kappaletta annetussa määrä-

---

<sup>180</sup> Fink 2003, s. 1-2.

ajassa, joka oli vastaanottoajasta riippuen noin kahdesta kolmeen viikkoa. Määräpäivän jälkeen kyselyyn ei ole tullut lisää vastauksia, joten tutkimuksessa on otettu huomioon kaikki annetut vastaukset.

Pääkysymykset, viimeistä kysymystä lukuun ottamatta, olivat vastaajille pakollisia. Usean pääkysymyksen jälkeen on esitetty lisäksi tarkentava kysymys, joihin toivottiin kirjallista vastausta, mutta jatkokysymykseen vastaaminen oli aina vapaaehtoista. Pääkysymyksissä ja taustakysymyksissä vastaajilla oli mahdollista vastata pelkästään pakollisiin kysymyksiin valitsemalla vaihtoehdon monivalintakysymykseen. Halutessaan kyselyn täyttäminen oli alle viiden minuutin mittainen. Viimeisen pääkysymyksen oli myös valinnainen, koska se oli avoin kirjallinen kysymys, jonka sai täyttää halutessaan. Tarkat tiedot kyselyn saatteesta ja kysymysten sisällöstä löytyvät tutkielman liitteistä<sup>181</sup>.

## 5.2 Kyselyn rakenne ja analyysi

### 5.2.1 Kyselyn taustakysymykset

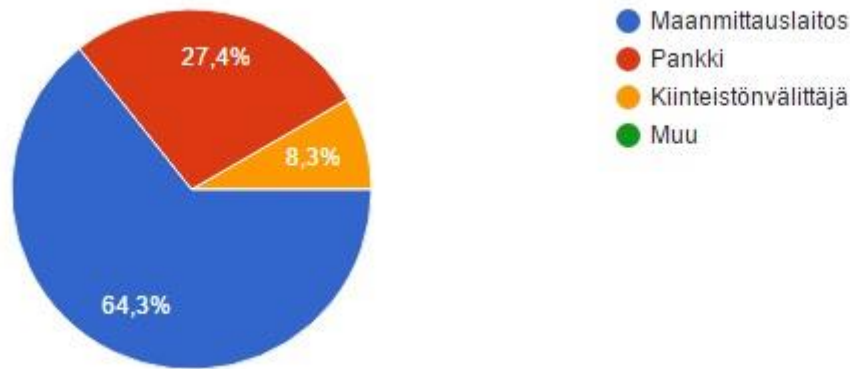
#### 5.2.1.1 Vastaajan ammattiryhmä

Ensimmäinen kysymys liittyi vastaajien ammattiryhmään, koska sen avulla haluttiin selvittää minkä verran vastaajia tuli mistäkin ammattiryhmästä. Tämän tiedon avulla voi analysoida esimerkiksi sitä, miten eri ammattiryhmät vastasivat muihin kyselyn kysymyksiin. Vastaajien prosentuaaliset osuudet nähdään ensimmäisen taustakysymyksen vastauksiin perustuvasta alla olevasta diagrammista<sup>182</sup>. Yli puolet vastaajista oli Maanmittauslaitoksen virkamiehiä tai työntekijöitä. Useat vastaajat kirjaamisviranomaisesta oli toivottavaa, koska erityisesti he työskentelevät sähköisten panttikirjojen parissa ja ovat varmasti hyvin tietoisia niihin liittyvistä asioista ja voivat antaa tärkeitä näkökohtia vastauksissaan. Kyselyn kannalta oli kuitenkin erittäin hyvä, että kymmeniä vastaajia tuli myös pankeista ja muutama vastaaja jopa kiinteistövälitysfirmoista.

---

<sup>181</sup> Kts. Liite 1.

<sup>182</sup> Kuva 1. Ammattiryhmät.

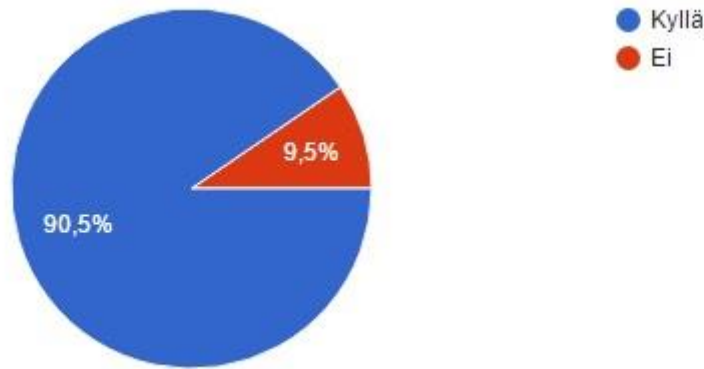


**Kuva 1. Ammattiryhmät.**

Taustatietojen kysymyksiin vastasivat kaikki vastaajat, koska kysymykset olivat pakollisia. Vastaajista 64,3 prosenttia oli Maanmittauslaitoksesta, 27,4 prosenttia oli pankeista ja 8,3 prosenttia kiinteistönvälitysyrityksistä. Vastausvaihtoehtoa ”Muu” ei kukaan vastaajista valinnut. Arvio kyselyn vastaajista oli ennen lähettämistä, että luultavasti suurin osa vastaajista tulee olemaan Maanmittauslaitokselta, koska sähköiset kiinnitykset ovat isoin osa juuri heidän työtään näihin ammattiryhmiin nähden. Pankkien työ kiinnitysten osalta on tietysti myös merkittävä, mutta tähän asti kaikki pankit eivät ole voineet ottaa sähköisiä kiinnityksiä vastaan. Lähes kaikki kiinteistönvälittäjät, jotka vastasivat kyselyyn, eivät olleet sähköisiin kiinnityksiin vielä tutustuneet.

#### ***5.2.1.2 Sähköisten panttikirjojen käyttö vastaajan työssä***

Toinen pakollinen taustakysymys oli: ”Käsitteletkö työssäsi sähköisiä panttikirjoja?” (kysymys 2). Vastaajista yli 90 prosenttia vastasi kysymykseen ”kyllä” ja hieman alle 10 prosenttia vastasivat ”ei”.



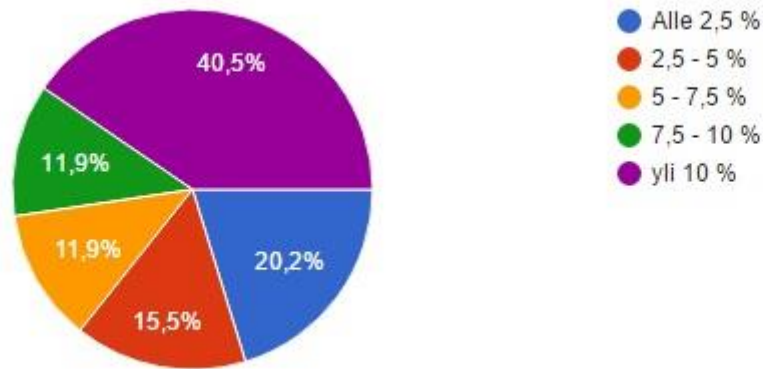
**Kuva 2. Sähköiset panttikirjat työssä.**

Toisen kysymyksen tarkoituksena oli selvittää sähköisten panttikirjojen kuuluminen heidän työtehtäviensä sisältöön. Ennen vastausten tutkimista oletin, että kielteisesti tähän kysymykseen vastaisivat ainoastaan kiinteistönvälittäjät. Tämä oli kuitenkin väärä oletus, sillä myös osa henkilöistä, jotka vastasivat ”ei”, olivat pankkien ja Maanmittauslaitoksen edustajia. Myönteisesti vastanneiden joukko oli tässä tapauksessa niin suuri, että kyselyn vastaukset edustavat hyvin sähköisten panttikirjojen parissa työskennelleiden henkilöiden käyttökokemuksia.

### **5.2.2 Arvio sähköisten panttikirjojen osuudesta kaikista vahvistetuista kiinnityksistä**

Ensimmäisessä varsinaisessa kysymyksessä vastaajia pyydettiin arvioimaan, millainen osuus sähköisiä panttikirjoja on kaikista vahvistetuista panttikirjoista tällä hetkellä (kysymys 3). Kysymys liittyy panttikirjojen kanssa toimijoiden mielikuvaan siitä, kuinka paljon he arvelevat sähköisiä panttikirjoja olevan olemassa tällä hetkellä. Vastausvaihtoehtoja oli viisi kappaletta, jotka vaihtelivat alle 2,5 prosentista yli 10 prosenttiin ja vastausten osuudet näkyvät alla olevasta diagrammista<sup>183</sup>.

<sup>183</sup> Kts. Kuva 3. Arvio sähköisten panttikirjojen osuudesta kaikista vahvistetuista panttikirjoista.



Kuva 3. Arvio sähköisten panttikirjojen osuudesta kaikista vahvistetuista panttikirjoista.

Suurin osa, eli 40,5 prosenttia vastaajista arveli sähköisten panttikirjojen osuudeksi yli 10 prosenttia kaikista vahvistetuista panttikirjoista. Toiseksi eniten vastauksia (17 kappaletta) sai vaihtoehto alle 2,5 prosenttia. Tämä kuvastaa hyvin sitä, että sähköisten panttikirjojen määrästä ei olla aivan selvillä, eikä arvioinnin tekeminen ole aivan helppoa. Suurin osa siis arvelee sähköisiä panttikirjoja olevan yli kymmenen prosenttia kaikista panttikirjoista, mutta silti iso osa vastaajista arvelee niitä olevan vain alle 2,5 prosenttia.

Jos otamme vertailun vuoksi vuoden 2015 syksyn<sup>184</sup> tilanteen, jolloin sähköisiä panttikirjoja oli vahvistettu noin 43 000 kappaletta ja kirjallisia yli 3,4 miljoonaa kappaletta, on tuolloin sähköisten panttikirjojen osuus ollut noin 1,2 % kaikista vahvistetuista panttikirjoista. Tässä laskelmassa täytyy kuitenkin ottaa huomioon, että aikaa tuosta hetkestä on kulunut jo yli vuosi ja sähköisten panttikirjojen osuus on varmasti kasvanut suhteessa kirjallisiin panttikirjoihin. Luultavasti lähimmiksi oikeaa vastausta pääsivät ne, jotka arvelivat sähköisiä panttikirjoja olevan jotain alle 2,5 prosentin ja yli 10 prosenttia kaikista panttikirjoista.

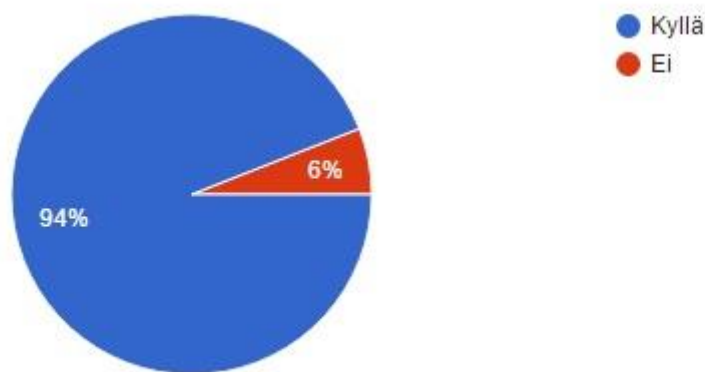
### 5.2.3 Sähköisistä panttikirjoista koetut hyödyt työssä

Toinen varsinainen kysymys liittyen sähköisiin panttikirjoihin oli: ”Koetko sähköisten panttikirjojen käyttöön siirtymisestä olevan hyötyä työssäsi?” (kysymys 4). Vastaajat saivat myös kertoa tarkemmin siitä, miksi hän vastasi kysymykseeni kyllä tai ei. Kysymysten tarkoituksena oli selvittää vastaajien mielipidettä sähköisten panttikirjojen käyt-

<sup>184</sup> HE 8/2016, s. 3-4.

töönoton hyödyistä heidän työnsä kannalta ja saada kommentteja koetuista hyödyistä. Jatkokysymykseen vastaaminen ei ollut pakollista, mutta lähes kaikki vastaajista olivat kirjoittaneet vapaaehtoisen kirjallisen vastauksen kysymykseen.

Alla olevasta kuvasta<sup>185</sup> voi nähdä selvästi, että suurin osa vastaajista on sitä mieltä, että sähköisten panttikirjojen käyttöönotosta on ollut hyötyä heidän työsssänsä. Ainoastaan 6 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että sähköisten panttikirjojen käyttöönotosta ei ole ollut hyötyä hänen työnsä kannalta.



Kuva 4. Sähköisten panttikirjojen hyödyt käytössä.

Kirjallisia vastauksia tähän kysymykseen tuli erittäin paljon, yhteensä 76/84. Suurin osa vastauksista oli kirjoitettu koettuihin hyötyihin sähköisten panttikirjojen käytössä ja vain muutama oli tullut ”ei hyötyä” -vastauksiin. Kirjallisten vastausten perusteella tuli hyviä kokemuksia kyselyyn, sekä puolesta että vastaan. Kirjallisista vastauksista pystyi nopeasti hahmottamaan tärkeimmät linjat vastaajien kokemista hyödyistä. Näitä linjoja olivat a) Nopeus ja tehokkuus b) turvallisuus ja c) työnteon helpottuminen. Käsittelen seuraavaksi nämä eritellyt suuret linjat erikseen.

#### a) Nopeus ja tehokkuus

Suuri osa kirjallisista vastauksista liittyi sähköisten panttikirjojen käsittelyn nopeuteen ja siihen, että työaika säästy niiden avulla. Vastaajat kiinnittivät huomiota myös asiakkaiden näkökulmaan, että myös asiakkaat saavat sähköiset panttikirjat nopeasti tiedoksi ja käsittelyyn. Käsittelyn ja asioinnin nopeuden edellytys oli mo-

<sup>185</sup> Kts. Kuva 4. Sähköisten panttikirjojen hyödyt käytössä.

nen vastaajan mielestä postituksen vähentyminen ja myös sähköisen asioinnin lisääntyminen.

Pankkien näkökulmasta päätös sähköisestä panttikirjasta tulee nopeammin kuin kirjallisista panttikirjoista. Tämän lisäksi pankkien ei tarvitse enää lähettää kiinnitysten muuttamisen vuoksi sähköisistä panttikirjoista alkuperäistä versiota kirjaamisviranomaiselle, kun kiinnitykset ovat pelkästään rekisterimerkintöjä. Tämä säästää aikaa, rahaa ja työtä, kun huomioon ei tarvitse enää ottaa huomioon lähetyksiä ja hakemista arkistoista. Kiinteistönvälittäjien ei tarvitse huolehtia panttikirjoja kaupantekotilaisuuksiin samasta syystä.

Kirjalliset panttikirjat on pakko lähettää postitse asiakkaalle, mutta erään vastaajan kommentissa käy ilmi, että sähköisten panttikirjojen kohdalla päätösasiakirjan voi lähettää jopa iPostina. Näin mitään päätöksiä ei välttämättä tarvitse erikseen missään tulostaa, vaan kaikki asiakirjat voi toimittaa asiakkaalle sähköisesti. Sähköisten panttikirjojen ja asiointijärjestelmien käyttö luo luultavasti kaikille osapuolille tehokkaampaa työskentelyä ja erityisesti asiakkaille nopeampaa käsittelyä kaikkien vastaajaryhmien osalta.

#### b) Turvallisuus

Vastaajista useat esittivät ehkä sen tärkeimmän hyödyn, jonka sähköiset panttikirjat ovat myös omasta mielestäni tuoneet kiinteistöpanettioikeuteen. Hyöty on tietenkin turvallisuuden lisääntyminen. Turvallisuus on lisääntynyt vastaajien mielestä, sillä kirjallisten panttikirjojen käsittelyyn on liittynyt useita hankalia työvaiheita ja toimenpiteitä, jotka ovat voineet vaarantaa panttikirjojen turvallisuuden. Sähköisten panttikirjojen myötä turvallisuus on parantunut, koska kirjallisiin panttikirjoihin liittyvät työvaiheet eivät ole samanlaisia sähköisten panttikirjojen käytössä.

Useista vastauksista ilmeni, että panttikirjojen hukkaamisen tai tuhoutumisen mahdollisuus on vähentynyt sähköisten panttikirjojen myötä. Vastaajista oli helpottavaa, kun sähköiset panttikirjat ovat ajantasaisina rekisterimerkintöinä tallessa, eikä hukkaamisesta johtuvia kiinnitysten kuoletuksia tarvitse tehdä enää niin usein. Samoin vastuukysymykset paperisten panttikirjojen käsittelystä vähentyvät, kun panttikirjat eivät sähköisinä versioina voi samalla tavalla kadota ja tuhoutua esimerkiksi postituksessa tai arkistojen kätöksissä. Riskit monista mahdollisista ongelmista ovat pienentyneet sähköisten panttikirjojen myötä. Sähköisten panttikirjojen muutosten yh-



teydessä ei tarvitse esittää alkuperäistä panttikirjaa kuten kirjallisten panttikirjojen muutoksissa, joten senkin vuoksi käsittelystä tulee turvallisempaa kaikille osapuolille. Osapuolten ei tarvitse enää huolehtia alkuperäisen panttikirjan toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle tai toiselle pankille.

c) Työnteon helpottuminen

Monet vastaajista olivat kokeneet hyötyä sähköisiin panttikirjoihin siirtymisestä, koska sen myötä oli paperisten asiakirjojen käsittelyn määrä vähentynyt. Tämä oli edesauttanut esimerkiksi kirjaamista hoitavien työnteoa, koska he olivat voineet tämän seurauksena tehdä useammin etätöitä, kun kiinnitysratkaisujen johdosta syntyneitä panttikirjoja ei ole tarvinnut enää saattaa kirjalliseen muotoon.

Etätöiden mahdollistumisen lisäksi jotkut vastaajista olivat huomioineet, että kirjaamisasioiden vireillelajittajien ja skannaajien työstä on jäänyt osa paperitöistä vähemmälle nyt, kun hakemuksien yhteydessä ei välttämättä ole kirjallisia panttikirjoja. Samanlaisia kommentteja tuli myös pankkien työntekijöiltä, jotka kertoivat kirjausten vähentymisen sähköistymisen johdosta. Heidän ei enää tarvitse kirjata ylös panttikirjojen sijaintia ja muita yksityiskohtia. Kiinteistövälittäjien vastaukset liittyivät erityisesti siihen, että heidän ei tarvitse sähköisten panttikirjojen myötä enää kulkea pankeissa hakemassa tai viemässä panttikirjoja ja työ helpottuu sen ansiosta.

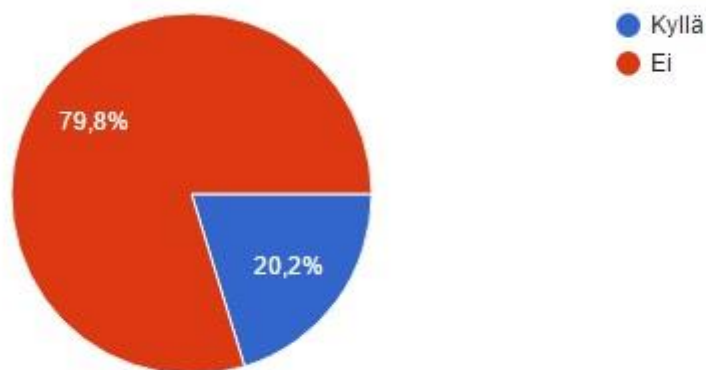
Toiseen kirjalliseen lisäkysymykseen tuli muutamaa vastausta, joiden mukaan sähköisistä panttikirjoista ei ole ollut hyötyä vastaajien työssä. Eräs vastaajista oli pankissa töissä, eikä hänen vastauksen mukaansa voinut työssään vielä käyttää sähköisiä panttikirjoja, koska ne eivät ainakaan tuolloin olleet vielä käytössä kyseisessä pankissa. Tämän lisäksi muut vastaukset ilmensivät, että kirjalliset panttikirjat ovat käytössä hyviä ja niiden siirrot ja käyttö hoituvat edelleen yhtä hyvin kuin ennenkin. Kirjallisten panttikirjojen koettiin myös olevan konkreettisia sähköisiin panttikirjoihin verrattuna.

Vastaajien useat kommentit vahvistivat monia lainsäätäjän asettamia tavoitteita ja etuja sähköisten panttikirjojen ja sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönotosta. Lakimuutoksen valmistelussa lainsäätäjä on esittänyt tavoitteeksi sähköisen asioinnin lisäksi antaa vaihtoehtoisen tavan tehdä oikeustoimia ja poistaa esteitä tehdä niitä tietoverkon avulla. Vakuusasioiden siirtäminen sähköiseen menetelmään on lainsäätäjän mukaan henkilötyötä vähentävä tekijä ja se samalla yksinkertaistaisi vakuusmenettelyä, kun toimintoja ei tarvitsisi välttämättä enää tehdä henkilökohtaisissa tapaamisissa ja ajankohta ei olisi

sidottu toimijoiden aikatauluihin. Tämän lisäksi rekisteritietojen ja asiointijärjestelmien sähköisyys toisi sidosryhmille ja yksityisille paremmat mahdollisuudet oikeustoimien tekemiseen.<sup>186</sup> Kyselyn vastausten perusteella kuitenkin ilmenee, että kaikki sidosryhmien edustajat eivät ole vielä täysin valmiita pelkästään sähköisten menetelmien käyttöön ja että käyttökokemusta tarvittaisiin lisää.

## 5.2.4 Sähköisten panttikirjojen käyttöön liittyvät ongelmat

Seuraavassa kysymyksessä käsiteltiin vastaajien kokemuksia mahdollisista ongelmista sähköisten panttikirjojen käytössä (kysymys 5). Tämän lisäksi kysymykselle oli vapaaehtoinen kirjallinen jatkokysymys, johon oli mahdollista antaa selventävä vastaus, jos vastaus monivalintakysymykseen oli kyllä. Kysymyksessä pyrittiin selventämään, mitä ongelmia sähköisten panttikirjojen käyttämiseen on vastaajan mielestä liittynyt, jos hän vastasi myöntävästi. Kaikki myönteisesti vastanneet kirjoittivat selventävän vastauksen kysymykseen, joten heidän mielipiteensä tuli selkeästi ilmi. Suurin osa vastaajista oli vastannut pääkysymykseen kielteisesti, joten he ovat sitä mieltä, että sähköisten panttikirjojen käytössä ei ole ollut ongelmia. 20,2 prosenttia vastaajista (eli 17 vastaajaa) oli kokenut käytön ongelmalliseksi jollain tavalla.



Kuva 5. Sähköisten panttikirjojen ongelmat käytössä.

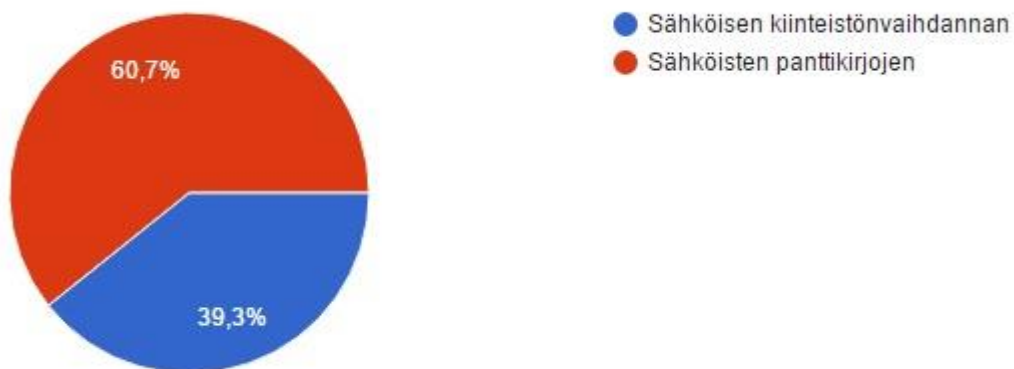
Kirjallisista selventävistä vastauksista kävi ilmi, että monet vastaajista olivat huomanneet kiinnityshakemusten olevan usein puutteellisesti tai virheellisesti täytetty ja tästä johtui, että hakemuksia jouduttiin useasti täydennyttämään. Tämä ymmärrettävästi hidastaa asian käsittelyä. Joku vastaajista oli huomannut, että KVP:n kautta tulevista kiinnityshakemuksista osa oli jäänyt allekirjoittamatta, minkä vuoksi asiat olivat jääneet

<sup>186</sup> HE 146/2010, s. 8-9.

roikkumaan järjestelmään. Monet vastaajista olivat kertoneet olevan epäselvää, kuka voi hakea esimerkiksi kiinnityksen siirtoa ja se aiheuttaa sekavuutta toimintatavoissa. Joskus kiinnityksen siirtoa olivat hakeneet väärät henkilöt tai tahot, joten hakemukset eivät ole olleet oikein. Myös se oli koettu ongelmalliseksi, että sähköinen panttikirja on käsitteenä vielä uusi ja tuntematon monille. Joskus tämän seurauksena on kysely, miksi panttikirjaa ei ole päätöksen jälkeen tullut, vaikka sähköisistä ei rekisterimerkinnän lisäksi muuta todistusta synny.

### 5.2.5 Sähköiset panttikirjat ja Kiinteistönkaupan verkkopalvelu, sekä niiden kehitystarpeet

Seuraava kysymys liittyi sähköisten panttikirjojen ja sähköisen kiinteistönvaihdamman (KVP) kehittämiseen tarpeeseen ja keinoihin, joilla kehitystä voisi tehdä (kysymys 6). Kysymys kuului: ”Sähköiset panttikirjat otettiin käyttöön samalla kun Kiinteistökaupan verkkopalvelu (KVP) avattiin. Kumman kehittämistä pidät tärkeämpänä tällä hetkellä?” Jatkokysymyksessä vastaajat saivat halutessaa kertoa, miten he kehittäisivät sähköisiä panttikirjoja tai KVP:tä. Lähes puolet vastaajista antoi selventävät vastaukset jatkokysymykseen, joka ei ollut pakollinen.



Kuva 6. Sähköisten panttikirjojen ja KVP:n kehittämisen tarve.

Vaikka yli puolet vastaajista oli sähköisten panttikirjojen kehittämisen kannalla, kirjallisista vastauksista kävi ilmi selkeästi myös sähköisen kiinteistönvaihdamantajärjestelmän kehittämisen tarve. Sähköiset panttikirjat olivat vastaajien mielestä itsessään jo melko hyvin kehittyneitä, mutta pieniä muutoksia he toivoivat. Näitä toiveita olivat esimerkiksi mahdollisuus siirtää sähköisiä panttikirjoja yksityisille elinkeinonharjoittajille ja siirron ilmaisuus. Siirrot olivat joidenkin mielestä liian vaikeaa pankkien välillä ja käsittely hidasta. Pankkien ja kiinteistönvälitysyriyten vastaajat toivoivat selkeyttä kiinnitysten

ja sähköisen asiointijärjestelmän käyttöön ja pelisääntöihin. Kirjallisten panttikirjojen käytöstä monet haluaisivat luopua mahdollisimman pian, koska sähköiset ovat heidän mielestään huomattavasti parempia.

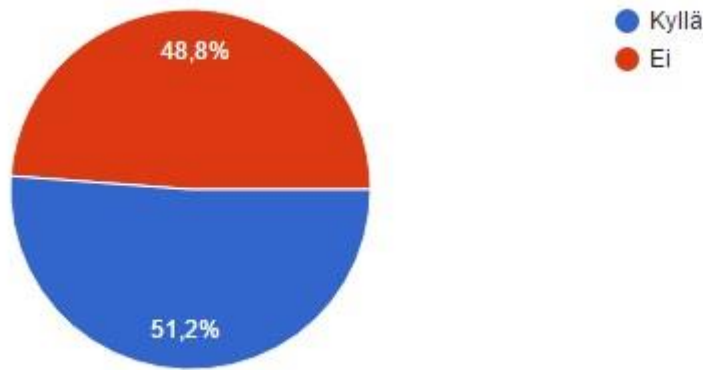
KVP:n kehittämiseksi vastaajat toivoivat tehokkuutta ja käyttäjäystävällisyyttä. Sähköisten panttikirjojen käytön lisääntymisen lisäksi vastaajat toivoivat lisää käyttäjiä KVP:lle. Tämä edistäisi sähköistymisen kokonaisvaltaisuutta merkittävästi. Kiinteistökaupan verkkopalvelua toivottiin kehitettäväksi sitä mukaa, kun käyttö lisääntyy ja uusia toimintoja saadaan järjestelmään lisää.

Ongelmia jotkut arvelivat syntyvän tulevaisuudessa, kun muutoksia sähköisiin panttikirjoihin saavat tehdä vain pantinhaltijamerkitty taho. Miten käy, jos esimerkiksi kiinnityksen haltija kuolee? Miten kuolinpesä voi määrätä sähköisistä panttikirjoista tällaisissa tapauksissa? Mieleeni tuli myös tilanne, jossa pantinhaltijana oleva pankki lopettaisi toimintansa. Miten näissä tilanteissa sähköisten panttikirjojen siirto toteutettaisiin? Käytön lisääntyessä ja kaikkien panttikirjojen sähköistämisen yhteydessä varmasti uusia ohjeistuksia ja menetelmiä syntyy, jotka ratkaisevat nämä erikoistilanteet.

### **5.2.6 Käytössä olevien järjestelmien kehitystarpeet**

Seitsemäs kysymys oli: ”Sähköisten panttikirjojen käyttö on edellyttänyt muutoksia järjestelmiin. Onko nykyisissä järjestelmissä mielestäsi edelleen kehitettävää?” Jatkokysymyksessä pyysin kertomaan, mitä kehitettävää nykyisissä järjestelmissä on, jos hän vastasi pääkysymykseen kyllä. Tarkoituksenani oli selvittää sekä vastaajien omien järjestelmien että muiden sidosryhmien järjestelmien kehitystarpeita nyt, kun käyttöön on sähköiset panttikirjat on otettu käyttöön.

Vastaukset jakautuivat lähes puolet ja puolet, mutta kahden äänen enemmistöllä vastauksia sai enemmän kyllä-vastaus (53 ääntä). Vastaajien mielipiteet olivat jakautuneet kahtia ja selkeästi iso osa kaipaa muutosta olemassa oleviin järjestelmiinsä. Jatkokysymykseen vastattiin yhteensä 23 kertaa ja vastaajat saivat itsenäisesti päättää, mistä järjestelmästä kertoivat kehitystarpeita.



Kuva 7. Käytössä olevien järjestelmien kehittämistarve.

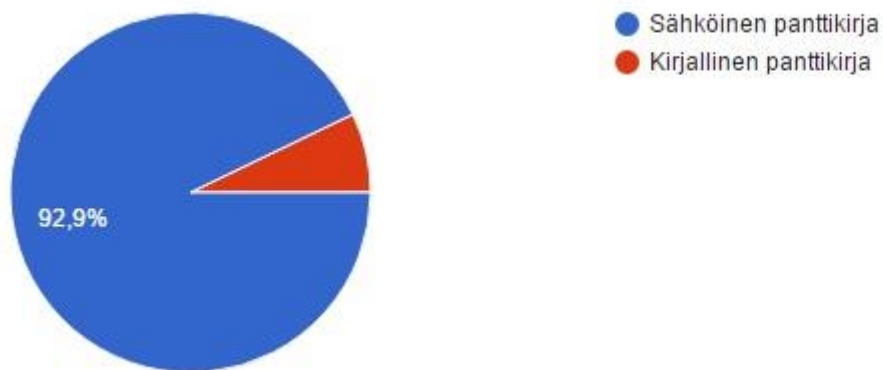
Suurin osa selventävistä vastauksista liittyi erityisesti pankkien järjestelmien ongelmiin, eli sähköisten panttikirjojen vastaanottomahdollisuuksiin ja käyttöön. Osa pankeista ei vastausten perusteella voi ottaa sähköisiä panttikirjoja vastaan, mikä on selvästi iso ongelma panttauksen toimittamiseen. Myös Maanmittauslaitoksen järjestelmissä oli vastausten perusteella kehitettävää kirjaamisjärjestelmän päivittämisen osalta, mutta järjestelmä sai samalla positiivista palautetta sähköisten panttikirjojen tuottamisen mahdollisuudesta.

KVP:n käytön osalta toivottiin selkeyttä ja pelkistetympiä kiinnityshakemuksia, koska osa hakijoista ei tunne kiinnitettävää kohdetta (määräosa, määräala vai koko kiinteistö) tarpeeksi, että osaisi hakea kiinnityksiä oikein järjestelmässä. Tämän lisäksi esitettiin KVP:n käyttöön varmistusta ja ohjausta niin, että hakemus tulee varmasti vireille ja oikein täytettynä. Huolenaiheena oli myös kirjallisten kiinnitysten muutto sähköisiksi, että miten kaikki saadaan muutettua ja löydetäänkö kaikki kirjalliset panttikirjat muutosta varten. Ongelmalliseksi koettiin myös tämänhetkinen tilanne, kun kaksi rinnakkaista kiinnitysjärjestelmää on käytössä samanaikaisesti, eikä kiinnitysasioilla ole kunnonlistaa ja turvallista asiointitapaa (posti ja sähköposti).

### 5.2.7 Sähköinen vai kirjallinen panttikirja?

Viimeinen pakollinen pääkysymys oli: ”Jos sähköisiä ja kirjallisilla panttikirjoja verrataan, onko toinen mielestäsi parempi työskentelyn kannalta?” (kysymys 8). Jatkokysymyksessä pyydettiin kertomaan sanallisesti, miksi vastaajan mielestä hänen valintansa on parempi. Kuten alla olevasta diagrammista näkyy, pääkysymyksen vastauksista lähes

93 prosenttia oli sähköisten panttikirjojen käyttämisen kannalla. Avoimeen kysymykseen tuli paljon kirjallisia vastauksia, yli 60 kappaletta.



Kuva 8. Sähköisten ja kirjallisten panttikirjojen käytön vertailu.

Monet vastaajien kokemista hyvistä puolista valitsemallaan panttikirjan muodolla oli tarkemmin esitelty kysymyksen 4 kohdalla. Näitä etuja olivat muun muassa nopeus käsittelyn yhteydessä ja panttikirjojen katoamisen estyminen. Monet vastaajista olivat tyytyväisiä juuri tuohon kirjallisten panttikirjojen katoamisen vähentymiseen. Myös työn helpottuminen ja sähköisten asiakirjojen toimittamisen nopeus ja edullisuus saivat monta positiivista vastausta. Vastaajat kertoivat myös, että pantinhaltijan selvittäminen on paljon helpompaa sähköisten panttikirjojen kanssa. Paperittomuus ja sähköisten asiointijärjestelmien käyttö nähtiin edistyksellisenä ja tulevaisuuden kehityksen hyvänä puoleena. Sähköisten panttikirjojen etujen lisäksi muutama vastaaja kertoi näkemyksistään kirjallisten panttikirjojen eduista, joista useimmin ilmi kävi paperisen version konkreettisuuden tuoma hyöty, sillä panttikirjan hakija sai tuntevan todisteen kiinnityksen olemassaolosta.

### 5.2.8 Kokemukset sähköisten panttikirjojen parissa työskentelystä

Viimeinen pääkysymys (kysymys 9) oli vapaaehtoinen ja avoin kysymys: ”Kertoisitko kokemuksistasi sähköisten panttikirjojen parissa työskentelystä?” Yli puolet kysymykseen osallistujista vastasivat kirjallisesti avoimeen kysymykseen. Kyselyyn liitettiin tämä kysymys sen vuoksi, että vastaajat voisivat oma-aloitteisesti kertoa kokemuksistaan sähköisten panttikirjojen parissa ilman mitään erityistä kysymyksenasettelua. Kysymyksen vastauksista ei ole tehty diagrammia, koska kysymys ei ollut monivalintakysymys.

symys, kuten kaikki muut kysymykset olivat. Vastauksia viimeiseen kysymykseen tuli yhteensä 51 kappaletta.

Vaikka suurin osa vastaajista olivatkin kokeneet sähköisten panttikirjojen edut hyödylliseksi työssään, silti monet vastasivat viimeiseen kysymykseen ehkä kaikista realistisimmalla tavalla ja esiin nousi myös jonkin verran kritiikkiä ja huolenaiheita. Muutama vastaajista oli edelleen ollut tekemisissä ainoastaan kirjallisten panttikirjojen kanssa. Monet vastaajista eivät vielä ole olleet kunnolla tekemisissä sähköisten panttikirjojen kanssa osa vasta totutteli niiden käyttöönottoon ja oli vasta kokemusten myötä huomannut sähköisten panttikirjojen hyvät puolet. Osa oli vasta hakenut muutamia sähköisiä kiinnityksiä, eikä siirtoja ollut vielä tehty lainkaan.

Sähköisten kiinnitysten siirrot vaikuttivat olevan melko tuntematon asia monille vastaajista, eikä kaikki sähköisiin panttikirjoihin liittyvät muutokset olleet selvää. Tämä epävarmuus täytyisi ehdottomasti nopeasti saada hälvenemään, koska kaikkien osapuolten kannalta olisi hyvä, että sähköisten panttikirjojen kanssa työskentely olisi yhtä selvää kuin ennen kirjallisten yhteydessä. Vastaajien joukossa oli myös epäselvyyttä sidosryhmien käytössä olevista järjestelmistä ja he olisivat kiinnostuneita tietämään enemmän. Osa pankkien edustajista koki, että sähköisten panttikirjojen siirto pankkien välillä aiheuttaa turhia kuluja ja lisää työvaiheita pankkien työhön. Osa koki sähköisten kiinnitysten siirtojärjestelyn olevan hieman hankala ja epäselvä, eikä hakemuksiin aina osattu täyttää oikeita ja vaadittavia tietoja.

Kahden erillisen kiinnitysjärjestelmän olemassaolo vaikutti monen mielestä negatiivisesti ja useat kertoivat olevansa tyytymättömiä maakaaren muutoksista, joilla kirjallisten kiinnitysten vahvistaminen päättyy tänä vuonna. Toisaalta osa vastaajista esitti huolensa konkreettisten panttikirjojen puuttumisesta ja siitä, että kaikki (vastaajien mukaan erityisesti vanhemmat ihmiset) eivät välttämättä tule ymmärtämään sähköisiä kiinnityserkintöjä panttauksena. Samoin osa oli huolestunut tulevaisuudesta ja siitä, että käytössä on enää sähköisiä merkintöjä, koska vielä toistaiseksi ei ole esiintynyt ongelmia niiden suhteen, mutta niitä voi silti jatkossa tulla. Mitä ongelmia sähköisiin panttikirjoihin voisi tulla? Mieleeni tulevat esimerkiksi sähköisten järjestelmien kaatuminen tai järjestelmiin mahdollisesti jääneet ohjelmistovirheet. Tietysti on suhteellisen epätodennäköistä, että nämä ongelmat ilmenisivät, mutta tekniset ongelmat täytyy pitää mielessä, kun järjestelmiä muutetaan pysyvästi toimimaan ainoastaan sähköisessä muodossa.

## 5.3 Kyselytutkimuksen yhteenveto

Kyselyn vastaanottajat olivat satunnaisotanta kirjaamisviranomaisen, pankkien ja kiinteistönvälitysliikkeiden työntekijöistä ja toimijoista Suomessa. Kysely ei ole kuitenkaan tavoittanut kaikkia näillä aloilla olevia toimijoita, mutta vastaajien satunnaisotanta antaa varmasti viitteitä yleisimmistä mielipiteistä asiaan liittyen. Kyselytutkimus onnistui hyvin, koska siihen vastasivat kymmenet kohderyhmän toimijat ja he antoivat vapaaehtoisesti lukuisia kirjallisia ja selventäviä vastauksia. Jo pelkästään monivalintakysymysten vastausten perustella sai selkeitä lukemia ja arvioita vastaajien mielipiteistä sähköisistä panttikirjoista ja niiden käytöstä. Erittäin hyödyllistä lisäaineistoa kyselyyn tuli lisäksi lukuisista kirjallisista vastauksista. Kyselyn toimittaminen onnistui tavoitteiden mukaisesti.

Useimmat vastaajista suhtautuivat positiivisesti sähköisiin panttikirjoihin ja sähköiseen asiointijärjestelmään sekä niihin liittyviin muutoksiin. Useat vastaajista ilmaisivat sähköisen menettelyn myötä lisääntyneiden turvallisuuden ja nopeuden olevan parhaita puolia. Postittamisen, tulostamisen ja skannaamisen vähentyminen sähköisten panttikirjojen käytössä nopeutti useimpien työtä, sekä teki työnteosta edullisempää.

Sähköinen asiointi on kuitenkin vielä suhteellisen uusi ilmiö kiinteistökirjaamisessa, joten kehitettäviä asioita ilmeni kirjallisista vastauksista. Selvin epäkohta vastausten perusteella oli hakemusten virheellinen täyttäminen ja sekavuus siitä, kuka saa esimerkiksi hakea sähköisiä panttikirjojen siirtoja. Pankin edustajat ehdottivat kehityskohteeksi ehdollisten luovutussitoumusten mahdollistamisen niin, että sitoumus tulee voimaan vain tiettyjen ehtojen täytyttyä (esimerkiksi omistusoikeuden siirtyminen). Myös se aiheutti sekaannusta, kun kaikki pankit eivät ole ottaneet vastaan sähköisiä panttikirjoja samassa tahdissa, joten siihen toivottiin pikaista muutosta. Muutamassa vuodessa nämä kehitystoiveet ovat luultavasti korjaantuneet.

Kyselyn perusteella tuli selväksi useimpien sähköisten ja kirjallisten panttikirjojen kanssa työskentelevien toivovan, että kahden erilaisen kiinnitysjärjestelmän käyttö lopetettaisiin mahdollisimman nopeasti. Vastaajat, jotka vaikuttivat olevan enemmän kirjallisen panttikirjan kannalla, kertoivat myös, että jos muutos on välttämätön, ajan myötä lisääntyvä kokemus tuo varmuutta sähköisten panttikirjojen käyttöön. Kesällä voimaantuleva maakaaren muutos poistaa kirjalliset panttikirjat markkinoilta melko nopeasti ja etenkin, kun Maanmittauslaitos alkaa muuttaa kirjallisia panttikirjoja pankkien kanssa yhteistyössä syksyllä 2017, suurin osa panttikirjoista on luultavasti sähköisessä muo-



dossa jo tämän vuoden loppuun mennessä. Sitten viimeistään kaikki sidosryhmät pääsevät sähköisen menetelmän käyttämisen pariin.

Kiinteän omaisuuden omistaminen on kokemukseni mukaan ihmisille tärkeää, eivätkä he halua ottaa riskejä kiinteän omaisuuden luovutuksissa. Tästä voi seurata, että sähköisessä järjestelmässä ei uskalleta tehdä kauppvoja, jos se tuntuu vaikealta tai monimutkaiselta. Uskoisin suosion lisääntyvän, kun pankit ja kiinteistönvälitysyrietykset ottavat KVP:n käyttöön. Sen jälkeen kiinteistönvälitysyrietykset ja pankit voivat antaa samantilaista apua kuin kirjalliseen menettelyyn ja yksityiset henkilöt ja yritykset voivat tehdä sähköisiä luovutuksia asiantuntijoiden avustuksella.

Vastaajat toivoivat KVP:n käytön lisääntymistä ja nopeaa siirtymää sähköiseen asiointiin. Kiinteistönluovutusten ja sähköisten panttikirjojen lakien esitoissa arviot käyttöönoton aikataulusta ovat olleet melko varovaisia. Sähköisten panttikirjojen lisääntyminen arvioitiin kuitenkin todellista nopeammaksi, mutta uudella lainsäädännöllä vauhtia tulee lisää.<sup>187</sup> Muutos on kyselyn ja lainsäädännön mukaan hyvässä vauhdissa, mutta aikaa kuluu varmasti vielä vuosia ennen kuin kaikki sidosryhmät ja kiinteistöjen omistajat oppivat uuden tavan toimia. Nyt kun järjestelmää käytetään yhä enemmän, sitä voidaan kehittää edelleen paremmaksi ja siihen voidaan ehkä tuoda jotain uutta palvelua kiinteistönluovutusten lisäksi, esimerkiksi sähköisten kiinnitysten muutoshakemukset. Kehitys edellyttää muutosta, joka oli vastaajien mielestä myös toivottavaa.

---

<sup>187</sup> HE 146/2010, s. 20-22.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkielman tarkoituksena oli selvittää historian ja lainsäädännön, sekä kyselytutkimuksen avulla sähköisten panttikirjojen käyttöä ja niiden asemaa esineoikeudessa ja kiinteistöjen vakuustoiminnassa. Sähköisten kiinnitysten käyttöönotto on tapahtunut pitkään kestäneen muutoksen myötä, joten historian avulla voi selvittää kuinka KVP:n ja sähköisten panttikirjojen tämänhetkiseen tilanteeseen on päädytty. Rekistereiden kehitys käräjäoikeuksien tuomareiden päiväkirjoista digitaaliseksi ja ajantasaiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriksi on muovautunut vuosikymmenten aikana, ja viimein 2010-luvulla sen avulla voitiin ottaa käyttöön sähköiset panttikirjat ja kiinteistönluovutukset.

Sähköisten panttikirjojen käyttöön on otettu mallia Ruotsista, jossa sähköiset kiinnitykset ovat olleet käytössä jo 1990-luvulta lähtien. Vertailussa Suomen ja Ruotsin menetelmien välillä ilmeni, että Suomi on kehittänyt sähköistä kiinnitysjärjestelmää paljon pidemmälle kuin Ruotsi. Ruotsalaisessa kiinnitysjärjestelmässä on edelleen kirjalliset panttikirjat käytössä ja Suomessa pyritään pääsemään kaikkien panttikirjojen sähköistämiseen muutaman vuoden kuluessa niiden käyttöönotosta.<sup>188</sup>

Englannissa on suunniteltu sähköisen kiinteistönvaihdannan ja rekisterin käyttöönottoa jopa kauemmin kuin Suomessa, mutta silti kiinteistöjä luovutetaan edelleen kirjallisella menettelyllä. Lainsäädäntömuutoksia sähköisestä asioinnista ei ole otettu käyttöön, vaikka paineita luoda sähköistä kiinteistötoimintaa on jatkunut jo 1990-luvulta asti.<sup>189</sup> Suomalainen järjestelmä voi olla hyvä esimerkki muille oikeusjärjestelmille miten sähköinen kiinteistönvaihdanta voi toimia. Eri maiden järjestelmien vertailussa täytyy kuitenkin ottaa huomioon, että kiinteistöjen luovutukset tehdään eri oikeusjärjestelmissä eri tavoilla, eikä järjestelmiä voida ottaa käyttöön toisesta maasta ilman mukauttamista omaan oikeusjärjestelmään.

Sähköiset panttikirjat ovat nyt tulleet jäädäkseen suomalaiseen esineoikeuteen ja kiinnitysjärjestelmään. Suomessa sähköinen asiointi on toiminut hyvin myös muiden viranomaisten toiminnassa, mutta kiinteistöasioissa kehitys on tapahtunut hitaasti, mutta sitäkin tehokkaammin. Kirjaamisviranomaisen olisi voinut käytännössä ottaa sähköiset panttikirjat käyttöön heti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin digitalisaation yhteydessä vuosia aikaisemmin, mutta asiassa edettiin hitaasti ja varmistaen turvallinen ja toimiva

---

<sup>188</sup> Jensen 2012, s. 68-70.

<sup>189</sup> Dixon 2002, s. 129-130.

käyttöönotto sekä sähköiselle asioinnille että sähköisille kiinnityksille ensin. Sähköiset panttikirjat tulivat käyttöön samalla, kun sähköinen kiinteistönvaihdata tuli mahdolliseksi. Tällä tavalla kaikki tarvittavat järjestelmä- ja lainsäädäntömuutokset saatiin tehtyä kerralla hyvin toimiviksi kokonaisuuksiksi.

Vaikka muutosta tehtiin pitkään ja se on suurimmaksi osaksi hyvin onnistunut, on vielä joitain avoimia kysymyksiä, joita ei ole ratkaistu lopullisesti. Näiden kysymysten ja vähäisen oikeuskirjallisuuden vuoksi kyselytutkimus sopi hyvin tämän tutkielman tueksi. Kyselyn avulla tutkittavaksi tuli sähköisen asioinnin käyttöön liittyvien ammattilaisten kokemuksia esimerkiksi sähköisten panttikirjojen toiminnasta käytännössä.

Kyselyn vastauksia analysoidessa sähköisen asioinnin ja sähköisten panttikirjojen toimivuus käytännössä tuli ilmi selvästi. Suurin osa vastaajista oli tyytyväisiä, miten erityisesti sähköiset panttikirjat ovat toimineet käytännössä. Sähköinen asiointi oli nopeuttanut ja tehostanut useiden vastaajien työtehtäviä, ja asioinnista asiakkaille seuraavat maksut olivat tulleet edullisemmiksi. Sähköisten panttikirjojen vahvistaminen pelkällä kiinnityksen rekisterimerkinnän tekemisellä, oli vastaajien mielestä lisännyt panttaamisen turvallisuutta, koska niiden myötä paperisia panttikirjoja ei ole tarvinnut lähettää postin kautta toimijalta toiselle.

Toisaalta, vaikka järjestelmät ovat toimineet melko hyvin lainsäätäjän tavoitteisiin verraten, oli useilla vastaajilla hyviä kehitysehdotuksia KVP:n ja menettelytapojen muuttamiseksi. Esimerkiksi eräs vastaaja kertoi, että kerran kiinnityshakemus oli jäänyt järjestelmään pyörimään ilman, että se tuli vireille kiinnitysjärjestelmään, kun sitä ei ollut allekirjoitettu maksamisen jälkeen. Tällaiset tekniset ongelmat täytyy järjestelmän kehittämisen myötä saada pois. Vastaajat kertoivat myös, että he epäilevät sähköisten panttikirjojen rekisterimerkinnöistä seuraavan joissain tapauksissa ongelmia, jos pantinhaltija ei voi määrätä panttioikeudesta. Tämän lisäksi he toivoivat, että KVP:lle tulisi nopeasti enemmän käyttäjiä, jotta järjestelmä saataisiin kehitettyä mahdollisimman tehokkaaksi. Tutkimus toteutti asettamani tavoitteet ja tutkielmaan tuli uutta tietoa lainsäädännön ja vähäisen oikeuskäytännön rinnalle.

Maakaaren muutos vuoden 2017 kesäkuussa tarkoittaa myös sitä, että kirjallisia kiinnityksiä aletaan muuttaa massakonversiolla sähköisiksi panttikirjoiksi. Massamuutos toteutetaan Kiinteistökaupan verkkopalvelun tietopalveluasiantuntijan mukaan jo tällä hetkellä muutosten yhteydessä, mutta pääosa muutoksista on tarkoitus toteuttaa viimeistään syksyllä 2017. Pankkien kanssa selvitetään ensiksi, kuinka paljon kirjallisista pant-

tikirjoista on mahdollista muuttaa pelkästään vertaamalla järjestelmien tietoja panttikirjoista toistensa kanssa keskenään. Todennäköisesti suurin osa panttikirjoista voidaan muuttaa automaattisesti syöttämällä panttikirjan tiedot.<sup>190</sup> MML:n materiaaleista ei selvinnyt, kenelle kiinnitysten massamuutoksen kustannukset tulevat maksettaviksi.

Kiinnitysten ratkaisu automatisoidaan KVP:n uudistuksen yhteydessä helmikuussa 2017. Uudistuksen myötä KVP:ssä tehtyjen sähköisten panttikirjojen siirtohakemukset ratkaistaan välittömästi vireilletulon jälkeen automaattisesti niin, että ratkaisijana on Maanmittauslaitos, eikä joku tietty kirjaamissihteeri tai kirjaamislakimies. Hakija saa tiedon asian vireilletulosta sekä ratkaisusta sähköpostitse. Sähköpostissa ilmoitetaan kiinnityksen asianumero ja sähköisen panttikirjan saaja, eikä asiasta enää synny erillistä päätösasiakirjaa. Jos kuitenkin käy niin, että hakemus ei jostain syystä voi mennä automaattiseen ratkaisujärjestelmään, ratkaistaan sähköisen panttikirjan siirtohakemus tavallisella menettelyllä.<sup>191</sup>

Automaattinen ratkaisu voi tuoda ratkaisun kyselyssä ilmenneelle ongelmalle, jossa sähköisten panttikirjojen siirto koettiin vaikeaksi. Automaattisesti tehdyt ratkaisut tulevat lähes välittömästi voimaan ja pantinhaltija saa heti tiedon ratkaisusta sähköisesti. Panttioikeudet voidaan perustaa nopeasti, kun luotonantajan ei tarvitse odottaa kovin kauaa panttikirjojen siirtoa. Automaattisessa ratkaisutavassa täytyy olla vastuullinen ja varovainen, jotta varmistutaan kiinnityksen siirtoon liittyvien tietojen muuttumattomuus ja lain mukaiset päätökset.

Vuoden 2017 aikana automaatiokäsittely laajenee myös KVP:ssä tehtyihin kiinnitysten vahvistushakemuksiin<sup>192</sup>. Jos jatkossa sähköisten panttikirjojen vahvistushakemukset ratkotaan automaattisesti järjestelmän puolelta, on tärkeää saattaa lainsäädäntö ajantasaiseksi kiinnitysten osalta. Sähköisen menettelyn lainsäädännön esitöissä automaattisen ratkaisun mahdollisuus on otettu huomioon alusta alkaen, sillä jo hallituksen esityksessä vuonna 2010 lainsäätäjät kaavaili automaattisia ratkaisuja yksinkertaisiin kirjaa-  
misasioihin. Tämä kuitenkin katsottiin mahdolliseksi vain, jos käyttöönoton jälkeen saadaan sähköisestä asiointijärjestelmästä tarvittavaa kokemusta. Muutos edellyttäisi myös sekä lainsäädännön että järjestelmän muuttamista tarkoituksenmukaiseksi.<sup>193</sup>

<sup>190</sup> <https://www.edilex.fi/uutiset/48564>.

<sup>191</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2017/02/kiinteistokaupan-verkkopalveluun-parannuksia-92>.

<sup>192</sup> <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2017/02/kiinteistokaupan-verkkopalveluun-parannuksia-92>.

<sup>193</sup> HE 146/2010, s. 20.

Voimassaolevan lainsäädännön (MK 6 luvun 9 ja 10 §) mukaan kirjaamisasiat on vahvistettava viivytyksettä<sup>194</sup>, joten automaattinen ratkaisu nopeuttaisi yksinkertaisten kirjaamishakemusten ratkaisua merkittävästi, eivätkä yksinkertaiset kiinnityksen vahvistushakemukset jää roikkumaan vaikeampien kirjaamishakemusten sekaan pitkäksi aikaa.

Tutkimus sivusi hieman KVP:n käyttöä, mutta siitä voisi tehdä erillisen tutkimuksensa, koska siihen löytyisi myös paljon materiaalia ja kyselyn voisi mahdollisuuksien mukaan esittää KVP:n asiakaskunnalle. Tällä tavalla järjestelmän kehitystarpeita saataisiin suoraan käyttäjäkunnalta. Sähköisten kiinnitysten osalta olisi mielenkiintoista tutkia tarkemmin, muuttuvatko kiinnitysten ulottuvuudet, jos kiinteistöistä tehdään jatkossa 3D-muotoisia. Tämä voisi olla sähköisen panttikirjan johdosta mahdollista, jos kiinnityksille rakennettaisiin uudenlaisia kohteita. Jos kiinteistö olisi vaikka maanalainen ja rahallisesti arvokas, voisi panttioikeuden kohdentaa koskemaan vain maanalaista osaa riippumatta siitä, millainen kiinteistön muut ulottuvuudet olisivat. Sähköiseen järjestelmään voisi olla mahdollista luoda 3D-mallinnus kiinteistöstä ja osoittaa sen avulla, mihin panttioikeus kiinteistöllä kohdistuu.<sup>195</sup>

---

<sup>194</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 268.

<sup>195</sup> Kts.lisätietoja: [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/3d-kiinteistonmuodostaminen.mk-paivat\\_2015.paavo\\_haikio.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/3d-kiinteistonmuodostaminen.mk-paivat_2015.paavo_haikio.pdf).

# Liite 1

## Kysely sähköisistä panttikirjoista

Tämä kysely on laadittu tukemaan pro gradu -tutkielmaani, joka suoritetaan Lapin yliopiston oikeustieteen tiedekunnassa. Kyselyn tarkoituksena on selvittää sähköisten panttikirjojen käyttöä tiettyjen kohderyhmien työnteossa. Lisäksi kyselyssä pyritään kartoittamaan, onko sähköisten panttikirjojen käytössä tai niihin liittyvissä järjestelmissä kehitettävää.

Kyselyyn vastaaminen kestää n. 5 minuuttia. Kaikki vastaukset käsitellään anonyymisti.

\*Pakollinen

1. Mihin vastaajaryhmään kuulut? \*

- Maanmittauslaitos
- Pankki
- Kiinteistönvälittäjä
- Muu: \_\_\_\_\_

2. Käsitteletkö työssäsi sähköisiä panttikirjoja? \*

- Kyllä
- Ei

3. Arvioi sähköisten panttikirjojen osuus kaikista vahvistetuista panttikirjoista? \*

- Alle 2,5 %
- 2,5 - 5 %
- 5 - 7,5 %
- 7,5 - 10 %
- yli 10 %

4. Koetko sähköisten panttikirjojen käyttöön siirtymisestä olevan hyötyä työssäsi? \*

- Kyllä
- Ei

Jos vastasit edelliseen 'kyllä', mitä hyötyjä?

---

Jos vastasit edelliseen 'ei', miksi ei ole hyötyä?

---

5. Onko sähköisten panttikirjojen käyttämiseen liittynyt jotain ongelmia? \*

- Kyllä
- Ei

Jos vastasit edelliseen 'kyllä', mitä ongelmia?

---

6. Sähköiset panttikirjat otettiin käyttöön samalla kun Kiinteistökaupan verkkopalvelu (KVP) avattiin. Kumman kehittämistä pidät tärkeämpänä tällä hetkellä? \*

- Sähköisen kiinteistönvaihdannan
- Sähköisten panttikirjojen

Miten kehittäisit valitsemaasi kohdetta?

---

7. Sähköisten panttikirjojen käyttö on edellyttänyt muutoksia järjestelmiin. Onko nykyisissä järjestelmissä mielestäsi edelleen kehitettävää? \*

- Kyllä
- Ei

Jos vastasit edelliseen 'kyllä', mitä kehitettävää?

---

8. Jos sähköisiä ja kirjallisilla panttikirjoja verrataan, onko toinen mielestäsi parempi työskentelyn kannalta? \*

- Sähköinen panttikirja
- Kirjallinen panttikirja

Miksi valintasi on mielestäsi parempi?

---

9. Kertoisitko kokemuksistasi sähköisten panttikirjojen parissa työskentelystä?

---